

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 janvier 2016

---

Composition : M. COLOMBINI, juge président  
M. Krieger et Mme Giroud Walther, juges  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 92 al. 1, 472 al. 1, 480, 481 al. 1 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **I. \_\_\_\_\_ SÀRL**, à La Sarraz, demanderesse, contre le jugement rendu le 24 juin 2014 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **LA MASSE EN FAILLITE DE LA SOCIETE R. \_\_\_\_\_ SA EN LIQUIDATION**, à Nyon, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 24 juin 2014, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 1<sup>er</sup> juin 2015 et reçus par elles le lendemain, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté les conclusions de la demande du 4 janvier 2012 formée par la société I. \_\_\_\_\_ Sàrl, demanderesse, contre la masse en faillite de la société R. \_\_\_\_\_ SA en liquidation, représentée par l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte, défenderesse (I), constaté que la créance produite par I. \_\_\_\_\_ Sàrl dans la faillite de R. \_\_\_\_\_ SA est colloquée à concurrence de 31'500 fr. en troisième classe (II), mis les frais judiciaires, arrêtés à 7'860 fr., à la charge de la demanderesse (III), dit que la demanderesse doit verser à la défenderesse la somme de 4'500 fr. à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont retenu que le montant de 31'500 fr., réclamé par I. \_\_\_\_\_ Sàrl à titre de commission de courtage pour la vente d'un immeuble propriété de la société R. \_\_\_\_\_ SA et consigné par cette dernière - qui entendait négocier le montant de la commission - auprès du notaire ayant instrumenté la vente immobilière, faisait partie du patrimoine de R. \_\_\_\_\_ SA au jour de sa faillite dans la mesure où il n'avait pas été versé à I. \_\_\_\_\_ Sàrl. Les premiers juges ont par ailleurs considéré qu'I. \_\_\_\_\_ Sàrl n'avait nullement établi que la créance de 31'500 fr. qu'elle avait produite dans le cadre de la faillite de R. \_\_\_\_\_ SA était garantie par gage, de sorte qu'il y avait lieu de retenir qu'il s'agissait d'une créance ordinaire devant être colloquée en troisième classe. Enfin, ils ont estimé que le moyen de la compensation ne pouvait être invoqué dans le cadre de l'action en contestation de l'état de collocation, celui-ci devant être invoqué par le biais d'une action civile au fond ou d'une plainte en cas de violation des prescriptions formelles commise par l'Office des faillites.

**B.** Par acte du 2 juillet 2015 adressé à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, I. \_\_\_\_\_ Sàrl a fait appel de ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la créance admise en sa faveur à hauteur de 31'500 fr. l'est comme créance garantie par gage au sens de l'art. 219 al. 1 LP (Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et devra être payée par préférence sur le montant identique consigné en mains du notaire T. \_\_\_\_\_ lors de la signature de l'acte de vente du 22 décembre 2009.

Le 27 août 2015, l'appelant a versé l'avance de frais qui avait été requise à hauteur de 900 francs.

Dans sa réponse du 7 octobre 2015, la masse en faillite de la société R. \_\_\_\_\_ SA en liquidation a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

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

1. I. \_\_\_\_\_ Sàrl, gérance et courtage est une société inscrite au Registre du commerce depuis le [...] 2004, dont le siège se trouve à [...] (VD). Elle a notamment pour but la gérance d'immeubles, le courtage immobilier ainsi que le courtage en fonds de commerce. Z. \_\_\_\_\_ est associé gérant et président de cette société, avec signature individuelle.

R. \_\_\_\_\_ SA était une entreprise industrielle ayant notamment pour but la construction, réparation, transformation de toutes conduites, conduites forcées, installations de ventilation, tous travaux de chaudronnerie, de soudure, de montage industriel thermique, de déménagement d'usine, tous travaux de nettoyage, de dépannage dans tout matériel d'équipement industriel quelconque. A.M. \_\_\_\_\_ était administrateur avec signature individuelle de cette société, inscrite au Registre du commerce depuis le [...] 1990, dont le siège se trouvait à [...] (VD).

L'organe de révision de la société R. \_\_\_\_\_ SA était la C. \_\_\_\_\_, dont l'administrateur unique au bénéfice de la signature individuelle est également Z. \_\_\_\_\_.

2. Par prononcé du 29 janvier 2008, l'Autorité de première instance en matière sommaire de poursuites de l'arrondissement de La Côte a en particulier ajourné la faillite de R. \_\_\_\_\_ SA jusqu'au 30 juin 2008 (I) et désigné D. \_\_\_\_\_ en qualité de curateur avec pour mission notamment de prendre toutes les mesures propres à sauvegarder l'intérêt des créanciers de la société R. \_\_\_\_\_ SA et veiller à ce que ceux-ci soient traités à égalité (IV/c). Cet ajournement a ensuite été prolongé jusqu'aux 28 février 2009, 31 mars 2010 et 31 mars 2011.

3. a) En 2009, R. \_\_\_\_\_ SA a mandaté I. \_\_\_\_\_ Sàrl pour vendre un bâtiment mixte et industriel de rendement sis à [...]. Le mandat n'a pas fait l'objet d'un contrat de courtage sous la forme écrite.

I. \_\_\_\_\_ Sàrl a établi dans ce cadre une plaquette de vente. Ayant trouvé un acquéreur, soit la société [...] à [...], elle a, par courrier du 14 décembre 2009, adressé au notaire T. \_\_\_\_\_ les conditions de l'acte de vente de l'immeuble en vue de la rédaction de cet acte.

Le 21 décembre 2009, I. \_\_\_\_\_ Sàrl a fait parvenir au notaire une note d'honoraires pour sa commission de courtage concernant la vente précitée, d'un montant de 31'500 francs.

b) La vente a été signée par les sociétés R. \_\_\_\_\_ SA, venderesse, et [...], acheteuse, en date du 22 décembre 2009, pour le prix de 1'050'000 francs. Elle est intervenue sous l'autorité du curateur précité.

L'acte de vente stipulait notamment que la venderesse prenait à sa charge la commission de courtage due à I. \_\_\_\_\_ Sàrl sans toutefois en préciser le montant. D'après le témoignage du notaire T. \_\_\_\_\_, la note d'honoraires du 21 décembre 2009 était connue des parties lors de la

signature de l'acte de vente, cette note lui ayant été remise en mains propres par Z. \_\_\_\_\_ lors de l'instrumentation de l'acte.

Le témoin T. \_\_\_\_\_ a en outre indiqué qu'à cette occasion, la venderesse, représentée par son administrateur A.M. \_\_\_\_\_, lui avait demandé de consigner le montant de 31'500 fr. réclamé à titre de commission de courtage et de ne pas le payer immédiatement à Z. \_\_\_\_\_, respectivement à I. \_\_\_\_\_ Sàrl.

Le témoin et curateur D. \_\_\_\_\_ a confirmé qu'il avait demandé au notaire T. \_\_\_\_\_ de laisser ce montant en suspens dans l'attente d'éventuelles négociations entre les organes de la venderesse et Z. \_\_\_\_\_. Ces négociations n'avaient en définitive jamais été entreprises ni par les organes de la société, ni par le témoin. Il existait avant la vente une grande animosité entre les époux A.M. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ à propos de travaux de comptabilité effectués par B.M. \_\_\_\_\_ et de factures considérées injustifiées. D. \_\_\_\_\_ avait même reçu l'interdiction d'entamer des négociations au sujet de la commission. Le témoin n'a pas été en mesure de préciser si Z. \_\_\_\_\_ avait de son côté entrepris des démarches auprès de R. \_\_\_\_\_ SA.

4. a) Dans son rapport du 9 mars 2010 adressé au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans le cadre de la procédure d'ajournement de faillite la société R. \_\_\_\_\_ SA, le curateur D. \_\_\_\_\_ a notamment indiqué sous la rubrique « A. Actifs / Immobilier » ce qui suit :

« L'immeuble - parcelle RF [...] - sise sur la commune d' [...] a été vendu en date du 22 décembre 2009 auprès du notaire Me T. \_\_\_\_\_ à [...] pour le prix de CHF 1 '050'000.--.

*Cette somme a été utilisée de la manière suivante :*

<i>Produit de vente</i>	<i>./.</i>	<i>CHF1'050'000.—</i>
<i>- remboursement total du prêt hypothécaire consenti</i> <i>385'349.10</i>	<i>./.</i>	<i>CHF</i>
<i>- remboursement à [...] d'un prêt cautionné par la CRC</i> <i>38'850.45</i>	<i>./.</i>	<i>CHF</i>

Subtotal disponible	CHF628'800.45
- Consignation de 5% sur prix de vente	./.
- Consignation jusqu'à libération des locaux au 31.07.2010	CHF 52'500.--
CHF 100'000.--	./.
- Commission de courtage en faveur de I. _____ Sàrl	./.
31'500.--	CHF
Soit solde en faveur de la société R. _____ SA, soit versement opéré par Me T. _____ sur compte banque [...]	CHF
441'800.45 »	

b) Dans un courrier électronique du 12 mars 2010, B.M. \_\_\_\_\_, pour la société R. \_\_\_\_\_ SA, a écrit à Z. \_\_\_\_\_, notamment ce qui suit :

*« De plus il y a lieu de tenir compte des points suivants pour présenter des comptes qui laissent entrevoir une société viable malgré les résultats désastreux du 2<sup>ème</sup> semestre 2009, on n'a pas fait tout ses efforts (sic) pour rien et on ne peut pas prendre le risque de ne pas se voir prolonger l'ajournement !*

*- Compte passif transitoire : il faudrait passer la provision I. \_\_\_\_\_ Sàrl au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et non pas au 31.12.2009: Fr. 31 500 ».*

c) Dans son rapport du 15 mars 2010 concernant les exercices 2008 et 2009, l'organe de révision C. \_\_\_\_\_ a comptabilisé au passif du bilan au 31 décembre 2009, au compte « Créanciers divers et passifs transitoires », un montant de 31'500 francs.

5. a) Le 30 juillet 2010, le notaire T. \_\_\_\_\_ a écrit au curateur D. \_\_\_\_\_ pour lui demander ce qui suit :

« (...)

*Je vous serais reconnaissant de me faire savoir si les négociations concernant la commission de courtage due à l'I. \_\_\_\_\_ Sàrl ont abouti à un montant que je pourrai payer et me donner vos instructions pour le versement du solde.*

(...) »

D. \_\_\_\_\_ a répondu à cette interpellation en reliant le paragraphe qui précède par une flèche à une inscription manuscrite figurant au pied de cette lettre et dont la teneur est la suivante :

« REPONSE : NON

*Discussions à faire  
avec Z. \_\_\_\_\_  
Salutations  
distinguées. D. \_\_\_\_\_ ».*

b) Par lettre du 12 août 2010, le curateur D. \_\_\_\_\_ a notamment écrit au notaire T. \_\_\_\_\_ ce qui suit :

*« (...)   
Pour la commission de courtage due à I. \_\_\_\_\_ Sàrl de CHF 31'500.--, je vous prie de laisser en suspens le paiement car R. \_\_\_\_\_ SA doit toujours négocier avec la société de courtage.  
(...) ».*

c) Par lettre du 1<sup>er</sup> décembre 2010, l'organe de C. \_\_\_\_\_, par Z. \_\_\_\_\_, a notamment écrit au Tribunal de l'arrondissement de La Côte ce qui suit :

*« (...)   
Nous avons également par l'intermédiaire de la société I. \_\_\_\_\_ Sàrl à [...] trouvé un acquéreur pour la halle et les bureaux d' [...], là encore la note d'honoraires de Fr. 31'500.00 du 22 décembre 2009 de ladite agence est toujours bloquée sans raison chez le notaire T. \_\_\_\_\_ à [...].  
(...) ».*

6. Par décision de l'Autorité de première instance en matière sommaire de poursuites de l'arrondissement de La Côte du 10 janvier 2011, définitive et exécutoire dès le 4 février 2011, R. \_\_\_\_\_ SA a été déclarée en faillite avec effet à partir du 12 janvier 2011 à 11h00.

Dans un courrier du 15 février 2011, le notaire T. \_\_\_\_\_ a informé l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte de l'existence de deux créances consignées sur le compte de l'Association des Notaires Vaudois, notamment d'une créance de 31'500 fr. correspondant à la « *commission de courtage due à I. \_\_\_\_\_ Sàrl à [...]* ». Il a également indiqué que « *Bien que l'acte mentionne que cette commission de courtage est due à I. \_\_\_\_\_ Sàrl, le représentant de la venderesse m'a prié de ne pas payer ce montant, étant en discussion avec Monsieur Z. \_\_\_\_\_ sur le montant de la commission de courtage* ».

7. a) Par lettre du 23 février 2011, I. \_\_\_\_\_ Sàrl a porté à la connaissance de l'administration de la faillite de R. \_\_\_\_\_ SA qu'elle était créancière de cette société à hauteur de 31'500 fr., représentant sa commission de courtage sur la vente du 22 décembre 2009. Selon elle, cette somme était due contractuellement et ne faisait pas partie de la masse en faillite.

Sur requête de l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte, le notaire T. \_\_\_\_\_ a viré en faveur de la masse en faillite de R. \_\_\_\_\_ SA le montant litigieux de 31'500 fr., lequel a été réceptionné sur le compte postal de l'Office le 7 mars 2011.

b) Par courrier du 15 mars 2011, l'Administration de la faillite de R. \_\_\_\_\_ SA a d'abord indiqué qu'elle était prête, au vu des prestations effectuées par la société de courtage, à négocier la commission de courtage qui serait réglée à I. \_\_\_\_\_ Sàrl par « dettes de la masse » et qu'elle attendait sa proposition.

Au vu des explications et documents fournis par I. \_\_\_\_\_ Sàrl dans son courrier du 21 mars 2011, l'Administration de la faillite de R. \_\_\_\_\_ SA a finalement, par lettre du 24 mars 2011, admis partiellement la demande de commission de courtage à hauteur de 31'500 francs et a invité cette société à produire sa créance en troisième classe dans le cadre de la faillite de R. \_\_\_\_\_ SA, cette créance n'étant pas considérée comme une dette de la masse. Par ailleurs, elle l'a invitée à verser le montant des loyers encaissés à hauteur de 11'721 fr. pour le compte de la faillie sur le compte postal de l'Office. Elle a également indiqué que la compensation partielle au sens de l'art. 213 LP ne pouvait être invoquée.

c) Le 4 avril 2011, I. \_\_\_\_\_ Sàrl a déposé une plainte au sens de l'art. 17 LP à l'encontre de la décision précitée du 24 mars 2011.

Lors de son audition par l'Autorité inférieure de surveillance, B.M. \_\_\_\_\_ a notamment confirmé qu'I. \_\_\_\_\_ Sàrl avait amené

l'acquéreur de l'immeuble mais que celle-ci n'avait pas établi de dossier technique relatif à la vente. Elle a également expliqué que la commission de courtage due à cette société était litigieuse en raison du fait qu'aucun pourcentage de départ n'avait été prévu, aucun contrat écrit n'ayant été signé, et que le travail n'avait pas été effectué en entier par I.\_\_\_\_\_Sàrl, R.\_\_\_\_\_SA ayant fourni une bonne partie des prestations. Elle a confirmé que le curateur de R.\_\_\_\_\_SA avait évoqué ce problème avec elle à plusieurs reprises.

Par décision du 16 mai 2011, l'Autorité inférieure de surveillance a rejeté la plainte déposée le 4 avril 2011 par I.\_\_\_\_\_Sàrl, qui n'a pas contesté cette décision. A l'appui de sa décision, elle a retenu, en substance, qu'en vertu de l'art. 197 LP, tous les biens saisissables du failli tombaient dans la masse à l'ouverture de la faillite. Le fait que la somme de fr. 31'500.- avait été consignée n'y changeait rien : tant que la faillie n'avait pas donné l'ordre de transférer ce montant à la plaignante, elle en restait propriétaire. A ce stade, la plaignante ne pouvait que produire sa créance dans le cadre de la faillite puis il appartiendrait à l'administration de la faillite de R.\_\_\_\_\_SA, au moment d'établir l'état de collocation, de décider si elle admettait cette production, à hauteur de quel montant et à quel rang. En cas de contestation, la plaignante disposerait alors de l'action en contestation de collocation.

8. a) Par avis spécial aux créanciers pour intenter action du 5 décembre 2011, l'Office des faillites de l'arrondissement de La Côte a indiqué à I.\_\_\_\_\_Sàrl qu'à la suite du rejet de la plainte précitée, sa créance était admise à hauteur de 31'500 fr. en troisième classe, avec un dividende probable de 0,00%.

b) Par demande en contestation de l'état de collocation du 4 janvier 2012, I.\_\_\_\_\_Sàrl a conclu à l'annulation de cette décision, la créance de 31'500 fr. étant colloquée comme créance garantie par gage au sens des dispositions de l'art. 219 al. 1<sup>er</sup> LP pour être payée par préférence sur le montant identique consigné en mains du notaire T.\_\_\_\_\_ lors de la signature de l'acte de vente le 22 décembre 2009.

Par jugement préjudiciel du 6 septembre 2012, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté, pour cause de tardiveté, la demande déposée le 4 janvier 2012 par I. \_\_\_\_\_ Sàrl

Par arrêt rendu le 15 janvier 2013, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a notamment admis l'appel d'I. \_\_\_\_\_ Sàrl interjeté contre ce jugement (I), statué à nouveau en ce sens que l'action en contestation de l'état de collocation n'est pas tardive et est recevable, les frais et dépens suivant le sort de la cause au fond (II) et renvoyé la cause au Tribunal d'arrondissement pour statuer sur ladite action (III).

c) Dans sa réponse du 23 août 2013, la masse en faillite de R. \_\_\_\_\_ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande du 4 janvier 2012, la créance produite par I. \_\_\_\_\_ Sàrl étant colloquée à concurrence de 31'500 fr. en troisième classe.

Dans sa réplique du 17 octobre 2013, I. \_\_\_\_\_ Sàrl a invoqué la compensation partielle de sa créance avec le solde des loyers encaissés au nom et pour le compte de R. \_\_\_\_\_ SA et restés jusqu'à ce jour en sa possession.

La masse en faillite de R. \_\_\_\_\_ SA a déposé une duplique le 18 novembre 2013.

I. \_\_\_\_\_ Sàrl a encore déposé des déterminations le 20 janvier 2014.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 126).

En matière d'action en contestation de l'état de collocation, le Tribunal fédéral, et avec lui la doctrine majoritaire, a retenu de jurisprudence constante qu'il y avait lieu de se fonder sur le dividende probable afférent à la créance contestée pour déterminer la valeur litigieuse de l'affaire (ATF 135 III 545 consid. 1 et les réf. cit. ; CREC 2 juin 2015/204).

Le jugement querellé porte sur une action en contestation de l'état de collocation (art. 250 LP) introduite par l'appelante et visant à obtenir la collocation d'une créance de 31'500 fr. admise par la masse non pas en troisième classe, mais comme créance garantie par gage, devant bénéficier du droit de préférence prévu par l'art. 219 al. 1 LP. L'état de collocation ne figure pas en intégralité au dossier. Selon la décision attaquée, le dividende probable afférent à cette créance serait de 0 % en troisième classe, soit un dividende équivalent à 0 fr., tandis qu'on peut raisonnablement escompter qu'une collocation privilégiée permettrait d'obtenir un dividende nettement supérieur, d'un montant que l'on peut estimer compris entre 10'001 et 30'000 fr., voire au maximum 31'500 francs. La valeur litigieuse est donc manifestement supérieure à 10'000 francs.

**1.2** L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

L'action en contestation de l'état de collocation ne relevant pas de la procédure sommaire (cf. art. 251 CPC), le délai d'appel de trente jours est applicable.

**1.3** A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être introduit par un acte écrit et motivé.

L'appelant a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels la décision attaquée doit être annulée et modifiée, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC (TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011, in SJ 2012 I 131 consid. 3; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC, p. 1251). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces au dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; ATF 140 III 86 consid. 2). Le renvoi aux moyens soulevés en première instance ne satisfait pas aux exigences de motivation de l'art. 311 CPC (TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 ; TF 5A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1).

En outre, à l'instar de l'acte introductif d'instance, l'acte d'appel doit également contenir des conclusions chiffrées. Les conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6.1, JdT 2014 II 187; TF 4D\_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Il n'appartient pas à l'instance d'appel de fixer un délai à l'appelant pour faire préciser ses conclusions si celles-ci ne sont pas suffisamment précises, l'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne s'appliquant pas dans une telle situation (ATF 137 III 617 consid. 4 et 5, RSPC 2012, p. 221 et SJ 2012 I 373).

En l'espèce, l'appelante invoque notamment la compensation de sa créance résultant de son activité de courtage avec des loyers

encaissés à titre professionnel pour le compte de R.\_\_\_\_\_SA et non reversés à celle-ci. L'appelante, qui se borne à critiquer le formalisme excessif des premiers juges en ce qui concerne la question de la compensation (cf. consid. 4 du jugement attaqué), n'indique cependant pas en quoi le raisonnement de ces derniers serait erroné, ni ne chiffre de quelque manière que ce soit la prétention invoquée en compensation. L'acte d'appel ne satisfait ainsi pas à l'exigence de motivation en ce qui concerne le grief relatif à la compensation, celui-ci devant être déclaré irrecevable.

Pour le surplus, interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Jeandin, op. cit, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250).

**3.**

**3.1** Dans un premier grief, l'appelante conteste en substance que le montant correspondant à la créance litigieuse puisse être considéré comme faisant partie des actifs de la société R.\_\_\_\_\_SA au moment de la faillite. Elle se réfère à cet égard au rapport adressé le 9 mars 2010 par le curateur D.\_\_\_\_\_ au Président du Tribunal de l'arrondissement de La Côte dans le cadre de l'ajournement de la faillite de R.\_\_\_\_\_SA et fait valoir que cette créance n'apparaît pas dans les actifs de la société, mais

uniquement dans une rubrique mentionnant les consignations. Elle relève qu'elle n'apparaît pas davantage au chapitre des passifs de la société, le curateur affirmant qu'au jour de l'établissement du rapport, il ne subsistait aucune dette arriérée résultant de l'ajournement de la faillite de la société, prononcé avant que le mandat de courtage ne soit confié à l'appelante.

**3.2** En l'espèce, il est constant que la commission de courtage a été stipulée à la charge de la partie venderesse. Celle-ci était exigible dès la conclusion de la vente (art. 413 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]), l'existence d'une condition suspensive n'étant ni établie ni même invoquée. Le montant de la prétention articulée par l'appelante était connu des parties au jour de l'instrumentation de l'acte de vente, le 22 décembre 2009. Cet acte prévoyant une entrée en jouissance immédiate, c'est à cette date que la commission de courtage est devenue exigible, pour le montant de 31'500 fr., qui n'est aujourd'hui plus contesté, nonobstant le fait que le représentant de l'époque de R.\_\_\_\_\_SA ait sollicité du notaire T.\_\_\_\_\_ qu'il consigne le montant correspondant. La commission de courtage n'a jamais été payée à l'appelante ; cependant, R.\_\_\_\_\_SA l'a comptabilisée sous la rubrique « créanciers divers et passifs transitoires » au passif du bilan 2009 à hauteur de 31'500 fr. (cf. rapport du 15 mars 2010 établi par l'organe de révision). Il faut donc admettre l'existence, à la fin de l'année 2009, d'une dette de R.\_\_\_\_\_SA envers l'appelante, à hauteur de la commission de courtage encore due. Il est dès lors erroné de prétendre, comme le fait l'appelante, que sa créance ne figurait pas au passif de la société R.\_\_\_\_\_SA, de sorte qu'elle ne « pourrait renaître et réapparaître comme par enchantement » à la date de la faillite, soit le 12 janvier 2011.

Le grief doit dès lors être rejeté.

#### **4.**

**4.1** L'appelante fait ensuite valoir que la consignation opérée entre les mains du notaire T.\_\_\_\_\_ aurait éteint sa créance contre

R. \_\_\_\_\_ SA, de sorte que celle-ci n'aurait pas dû être portée à l'inventaire des actifs de la masse en faillite.

**4.2** La doctrine envisage la consignation, qu'elle définit comme l'opération par laquelle le consignataire (ou déposant) remet une chose au consignataire (ou dépositaire), à charge pour ce dernier de la conserver, jusqu'à ce qu'un tiers bénéficiaire ou le premier soit autorisé à lui en réclamer la délivrance. En fonction de la cause de l'obligation du consignataire, on distingue la consignation (ou dépôt) à titre d'exécution (art. 94 CO), la consignation (ou dépôt) conservatoire (« Hinterlegung als Erfüllungssurrogat », p. ex. la consignation d'une créance dont la propriété est litigieuse, prévue à l'art. 168 CO) et la consignation (ou dépôt) à titre de sûreté (« Hinterlegung als Sicherheitsleistung »). A la différence du dépôt à titre de sûreté, le dépôt à titre d'exécution libère le débiteur. Par conséquent, la dette de ce dernier disparaît. Le dépôt équivaut en ce cas à l'exécution. L'extinction de l'obligation entraîne également l'extinction de tous les droits accessoires. A la différence du dépôt à titre de substitut d'exécution, le débiteur ne peut plus reprendre la chose déposée et il n'est pas nécessaire que le créancier émette une déclaration d'acceptation. En revanche, lorsque le dépôt est constitué à titre de sûreté, l'obligation n'est précisément pas déjà exécutée par le dépôt. Le débiteur souhaite éviter l'exécution jusqu'à ce que le litige portant sur les droits du créancier soit résolu. De ce fait, il souhaite seulement à ce stade garantir au créancier la prestation (ATF 135 III 31, JdT 2010 II 135, SJ 2009 I 204, consid. 2.2.2, et les réf. cit.).

Le rapport juridique entre le consignataire et le consignataire emporte la conclusion d'un contrat de dépôt (art. 472 ss CO) même si la consignation est ordonnée par le juge. Entre le consignataire et le bénéficiaire, la consignation se caractérise comme une stipulation pour autrui (art. 112 CO) soumise à la réalisation de conditions. Le séquestre (art. 480 CO), la consignation ou encore le contrat d'escrow peuvent porter sur une chose fongible confiée sur la base d'un dépôt irrégulier au sens de l'art. 481 CO. Dans le cas du dépôt irrégulier, le dépositaire devient propriétaire des fongibles au moment où il les reçoit du déposant

(art. 481 al. 1 in fine CO), la dette du dépositaire – tenu à restitution sur la base de l’art. 479 al. 1 CO, applicable également au dépôt irrégulier (Barbey, Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., 2012 [ci-après : CR-CO I], n. 1 ad art. 479 CO) – se transformant en dette de genre. Le déposant perd de son côté la propriété ainsi que la possession dérivée sur la chose, de sorte qu’il ne dispose plus que d’une créance personnelle en restitution de biens de même nature, laquelle peut être saisie ou séquestrée en mains du dépositaire (ibid., nn. 1 et 7 ss ad art. 481 CO). A la différence de la consignation tenant lieu d’exécution et régie par l’art. 94 CO, la consignation à titre de sûreté ou conservatoire est irrévocable pour le déposant. Dans le séquestre, comme dans le contrat d’escrow, promettant et bénéficiaire doivent réclamer conjointement la restitution (ibid., nn. 6 ss ad art. 480 CO) – sous réserve de l’ordre du juge dans le cas du séquestre de l’art. 480 CO (ibid., n. 2 ad art. 480 CO). Dans un ATF 102 la 229, statuant dans le cadre d’une action en contestation du cas de séquestre, le Tribunal fédéral a dû se pencher sur la distinction entre le séquestre au sens de l’art. 480 CO et la consignation à des fins de sûreté. A cette occasion, le Tribunal fédéral a rappelé le caractère réel de la sûreté instituée par la consignation, qu’il a définie comme le contrat par lequel le débiteur, ou un tiers pour lui, déposait un objet dont il était normalement le propriétaire entre les mains d’un tiers, pour garantir les droits d’un créancier, le dépositaire ne pouvant le restituer au déposant contre la volonté du créancier (consid. 2 e).

**4.3** En l’espèce, on doit admettre l’existence d’un contrat de dépôt obligeant le notaire T.\_\_\_\_\_ à restitution, ainsi que cela ressort des différentes interpellations faisant état de sa volonté de restituer la somme de 31'500 francs. En présence de la remise d’une somme d’argent non scellée et non close, l’art. 481 al. 1 CO instaure une présomption légale en faveur d’un dépôt irrégulier impliquant la restitution non pas des mêmes espèces comme dans le dépôt régulier, mais seulement de la même somme (Barbey, op. cit., n. 4 ad art. 481 CO). L’obligation de restitution résulte en tous les cas de l’art. 479 al. 1 CO, mais s’est transformée en dette de genre du notaire envers le déposant.

Aucun élément ne permettant de retenir que le blocage des fonds litigieux en mains du notaire T.\_\_\_\_\_ aurait eu lieu d'un commun accord entre R.\_\_\_\_\_SA et l'appelante, cette dernière ne le prétendant d'ailleurs pas, il ne saurait être question d'un séquestre au sens de l'art. 480 CO. Il ne s'agit pas non plus d'une consignation tenant lieu d'exécution, le contrat de dépôt conférant en pareil cas au créancier - en l'espèce l'appelante - le droit de retirer la chose consignée (Loertscher, CR-CO I, n. 11 ad art. 92 CO), ce qui n'a manifestement jamais été la volonté de R.\_\_\_\_\_SA, qui a comptabilisé la dette sous forme de passif transitoire, ni de son curateur, aussi longtemps qu'ils estimaient le montant de la commission de courtage comme susceptible de négociation. Il est donc erroné de prétendre comme le fait l'appelante que le blocage de la commission en mains du notaire T.\_\_\_\_\_ aurait éteint la dette de R.\_\_\_\_\_SA, avec pour conséquence que les fonds ne pourraient plus tomber dans la masse en faillite. Au contraire, en présence d'un dépôt irrégulier, la dette de [...] envers l'appelante a persisté au-delà du blocage des fonds, le notaire T.\_\_\_\_\_ étant tenu envers R.\_\_\_\_\_SA d'une dette de genre résultant de son obligation de restitution, dont la contrepartie était une créance de R.\_\_\_\_\_SA qui est tombée dans la masse en faillite. L'argument selon lequel le montant de 31'500 fr. serait définitivement sorti du patrimoine de R.\_\_\_\_\_SA et ne pourrait être tombé dans la masse ne peut qu'être rejeté.

Reste l'hypothèse de la consignation à des fins de sûreté, laquelle, si elle est réalisée, serait constitutive d'un droit de gage en faveur de l'appelante justifiant sa conclusion tendant à la collocation de sa créance en première classe. Cette forme de consignation suppose la volonté de garantir les droits d'un créancier.

Il ressort de l'audition du notaire T.\_\_\_\_\_ à l'audience de jugement du 17 juin 2014 que les parties à la vente avaient eu connaissance lors de la séance d'instrumentation du 22 décembre 2009 de la note d'honoraires de l'appelante et que c'est l'administrateur de R.\_\_\_\_\_SA qui lui avait demandé de consigner le montant et de ne pas le payer immédiatement à l'appelante. Ce qui précède est cependant

insuffisant à retenir l'expression d'une volonté de constituer une garantie en faveur de l'appelante et aucun autre élément du dossier ne vient étayer cette hypothèse. Or c'est à l'appelante (art. 8 CC) qu'il appartenait d'alléguer et établir les faits justificatifs de sa prétention, parmi lesquels l'éventuelle volonté de R.\_\_\_\_\_SA de constituer une garantie en sa faveur auprès du notaire T.\_\_\_\_\_. La constitution d'un droit de gage en faveur de l'appelante n'étant pas établie, sa conclusion IV tendant à la collocation de sa créance en première classe doit être rejetée.

**5.**

**5.1** En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.21.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**5.3** L'intimée, qui obtient gain de cause, a droit à des dépens de deuxième instance, fixés selon le tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 (TDC ; RSV 270.11.6)]. En règle générale, la partie qui succombe est tenue de rembourser à la partie qui obtient gain de cause tous les frais nécessaires causés par le litige. En l'espèce, la charge des dépens peut être estimée à 1'800 fr. (art. 8 TDC), si bien que l'appelante versera à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance qui seront ainsi arrêtés au montant précité de 1'800 francs.

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

**I.** L'appel est rejeté.

**II.** Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge de l'appelante.

**IV.** L'appelante I. \_\_\_\_\_ Sàrl doit verser à l'intimée R. \_\_\_\_\_ SA, la somme de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le juge président :

Le greffier :

Du 12 janvier 2016

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Denys Gilliéron (pour I. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- Me Jean-Luc Tschumy (pour R. \_\_\_\_\_ SA).

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

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

Le greffier :