

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 mars 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Sauterel et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : M. Fragnière

Art. 257 CPC ; 18 al. 1, 151, 154 et 413 al. 2 CO ; 85a LP

Statuant sur l'appel interjeté par **A.J.**_____ et **B.J.**_____, à Villeneuve, requérants, contre le prononcé rendu le 8 octobre 2015 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **V.**_____, à Lausanne, intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par prononcé du 8 octobre 2015, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a déclaré irrecevable la requête en protection des cas clairs déposée le 6 juillet 2015 par A.J._____ et B.J._____ à l'encontre de V._____ (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr., à la charge d'A.J._____ et B.J._____ (II), a dit qu'A.J._____ et B.J._____ étaient débiteurs de V._____ de la somme de 2'500 fr., débours compris et TVA en sus, à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a retenu que la requête d'A.J._____ et B.J._____ constituait une action en annulation de poursuite au sens de l'art. 85a LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et qu'elle ne remplissait pas les conditions de l'art. 257 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272). Se fondant sur la jurisprudence et la doctrine relatives à l'art. 85a LP, il a considéré que le cas n'était pas clair dès lors que les oppositions formées par A.J._____ et B.J._____ aux commandements de payer n'avaient pas encore fait l'objet d'un jugement de mainlevée. S'agissant de la conclusion reconventionnelle prise par V._____, il n'est pas entré en matière aux motifs qu'elle était subsidiaire et qu'elle aurait nécessité au demeurant d'interpréter le contrat de courtage si bien qu'elle sortait du champ d'application de l'art. 257 CPC.

B. Par acte du 21 octobre 2015 intitulé « recours pour violation du droit », A.J._____ et B.J._____ ont contesté le prononcé du 8 octobre 2015 - lequel leur a été notifié le 12 octobre 2015 - en concluant, avec suite de frais et dépens de première et seconde instances, à l'annulation du prononcé du 8 octobre 2015 et à ce que leur requête du 6 juillet 2015 à l'encontre de V._____ soit déclarée recevable. A l'appui de

cet acte, ils ont produit plusieurs pièces dont une nouvelle, soit la pièce 22 qui constitue un acte notarié, instrumenté le 30 septembre 2015 et intitulé « prolongation de vente conditionnelle avec droit d'emption ».

Le 5 novembre 2015, les parties ont été informées que, nonobstant l'indication de la voie du recours au sens des art. 319 ss CPC figurant au bas du prononcé entrepris, l'écriture du 21 octobre 2015 serait traitée comme un appel eu égard à la valeur litigieuse de la cause résultant des conclusions formées en première instance, soit 32'076 francs.

Par réponse du 19 janvier 2016, V. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du prononcé du 8 octobre 2015 complété par les pièces du dossier :

1. Le 18 avril 2014, A.J. _____ et B.J. _____, propriétaires en mains communes de la parcelle n° 20. _____ du Registre foncier de la Commune de [...], ont conclu avec la société V. _____ un « contrat de courtage immobilier exclusif » en vue de vendre leur parcelle.

Ce contrat signé par les parties - lequel indique un prix de vente de 1'045'000 fr. « en tenant compte de toute offre à débattre » - stipule notamment ce qui suit :

« La commission due au courtier par le vendeur est fixée à CHF 40'000.- du prix de vente net obtenu par le vendeur, TVA en sus. Le prix de vente demandé n'a qu'une valeur indicative, en ce sens [que] le courtier touchera sa commission même si l'objet est vendu à un prix différent. La commission sera alors recalculée sur le prix obtenu. »

Sur le contrat, le montant de « 40'000.- » a été biffé et, au-dessus de celui-ci, figurent les indications manuscrites « 3 % 30'000.- », assorties de deux signatures.

2. Par acte notarié du 31 mars 2015, A.J._____ et B.J._____ ont conclu avec R._____ un acte de « vente conditionnelle avec droit d'emption » ayant pour objet la parcelle n° 20._____, pour un prix de 990'000 francs.

Sous son chiffre 11, ce contrat prévoit notamment ce qui suit :

« L'exécution du présent acte est expressément subordonnée à l'obtention par l'acheteur, dans un délai de 6 mois, **soit d'ici au 30 septembre 2015**, d'un permis de construire définitif et exécutoire, permettant la construction d'un immeuble constitué de 4 appartements sur le bien-fonds objet du présent acte.

(...)

Si, pour une raison quelconque, le permis de construire définitif et exécutoire n'est pas obtenu dans le délai imparti, **soit d'ici au 30 septembre 2015**, le présent acte deviendrait purement et simplement caduc de plein droit et les comparants seraient libérés des engagements souscrits au terme du présent acte sans versement d'une indemnité quelconque ni d'une part ni de l'autre, la clause pénale prévue au terme du chiffre 14 ci-après ne s'appliquant pas dans cette hypothèse. (...) »

3. Le 30 avril 2015, V._____ a adressé à A.J._____ et B.J._____ une facture pour ses honoraires de courtier, leur réclamant un montant de 32'076 fr., soit 3 % du prix de vente de 990'000 fr. stipulé dans l'acte notarié du 31 mars 2015. Elle leur a imparti un délai de paiement de cinq jours.

Ensuite de deux rappels adressés les 11 et 18 mai 2014, A.J._____ et B.J._____ ont été solidairement mis en poursuite par la

notification le 5 juin 2015 des commandements de payer n^{os} [...] et [...] pour le montant de la facture du 30 avril 2015, soit 32'076 francs. Ils y ont formé opposition totale le même jour.

Les parties ont été citées à comparaître le 15 septembre 2015 par-devant la Juge de paix du district d'Aigle dans la cadre de la procédure de mainlevée intentée par V._____ à l'encontre d'A.J._____ et B.J._____.

4. Par requête en protection de cas clair intitulée « requête en négation de droit », déposée le 6 juillet 2015 auprès de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, A.J._____ et B.J._____ ont conclu à ce qu'il soit dit qu'ils ne sont pas débiteurs de V._____ d'un montant de 32'076 fr. (I et III) et à ce qu'ordre soit donné à l'Office des poursuites de radier les poursuites n^{os} [...] et [...], interdiction lui étant faite de communiquer l'existence de ces poursuites à des tiers (II et IV).

Par déterminations du 25 août 2015, V._____ a conclu préalablement à l'irrecevabilité de la requête en protection de cas clair d'A.J._____ et B.J._____ et principalement à son rejet. Subsidiairement, elle a conclu de manière reconventionnelle à ce qu'A.J._____ et B.J._____ soient reconnus ses débiteurs solidaires et lui doivent immédiatement paiement de 32'076 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 avril 2015.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les

trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC), sauf contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, le prononcé attaqué a été rendu dans le cadre d'une requête en cas clair (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), de sorte que le délai d'appel est de dix jours. Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

3.

3.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit, mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut ainsi pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.). Du reste, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances.

En l'espèce, le litige porte sur l'exigibilité de la commission de courtage, soit à la signature de la vente immobilière conditionnelle, soit à la réalisation de la condition dont dépend la vente, soit encore à

l'exécution de la vente. Par conséquent, il convient d'examiner, d'une part, si l'état de fait n'est pas litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et, d'autre part, si la situation juridique est claire.

3.2 Dès lors qu'il s'agit de déterminer le contenu d'un contrat, le juge doit, comme pour tout autre contrat, recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la « réelle et commune intention des parties », le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO). S'il y parvient, il s'agit d'une constatation de fait. S'il ne parvient pas à établir avec sûreté cette volonté effective, ou s'il constate que l'un des cocontractants n'a pas la volonté réelle exprimée par l'autre, il recherchera le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques en fonction de l'ensemble des circonstances, étant rappelé que ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (application du principe de la confiance ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; 130 III 686 consid. 4.3.1 ; 122 III 118 consid. 2a ; 118 II 342 consid. 1a ; 112 II 245 consid. c et les réf.). Cette question ressortit au droit. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas le sens de l'accord conclu ; cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral lorsqu'il n'y a pas de raisons sérieuses de penser qu'il ne correspond pas à la volonté des parties (ATF 131 III 606 consid. 4.2 ; 130 III 417 consid. 3.2 et les réf.).

En l'occurrence, la clause du contrat du 18 avril 2014 stipulant la commission due au courtier (cf. *supra* let. C ch. 1) – laquelle prévoyait un montant de 40'000 fr., qui a été biffé et remplacé par les indications manuscrites « 3 % 30'000.- » assorties d'une double signature, et précisait que le prix de vente mentionné n'avait qu'une valeur indicative en ce sens que le courtier toucherait sa commission même si l'objet était vendu à un prix différent, la commission étant alors recalculée sur le prix obtenu – s'avère litigieuse en fait puisque l'interprétation subjective qu'en font les

parties diverge et disputée en droit dès lors que les parties ne s'accordent pas davantage sur le résultat d'une interprétation objective.

3.3 Sur le plan juridique, la qualification de l'action des appelants est également disputée. L'intimée, suivie par le premier juge, prétend qu'il s'agit de l'action (condamnatoire) en annulation de poursuite en procédure ordinaire ou simplifiée au sens de l'art. 85a LP qui, selon la jurisprudence du TF, n'est ouverte que lorsque l'opposition à la poursuite a été levée (Peter, Edition annotée de la loi fédérale sur la poursuite et la faillite, Berne 2010, p. 421 ad art. 85a LP ; Bohnet, CPC commenté, n. 25 ad art. 88 CPC). Les appelants soutiennent à l'inverse avoir ouvert une action en constatation de l'inexistence d'un droit au sens de l'art. 88 CPC dont la recevabilité serait indépendante du sort de la poursuite. Il sied à cet égard de rappeler que l'action en constatation de droit est subsidiaire à une action condamnatoire (Bohnet, op. cit., n. 13 ad art. 88 CPC).

Quelle que soit l'issue de ce débat sur la nature de l'action qu'il n'y a pas lieu de trancher ici, il démontre dans tous les cas que la situation juridique n'est pas claire en ce qui concerne la recevabilité de l'action.

Enfin, les parties diffèrent sur la nature suspensive (art. 151 CO) ou résolutoire (art. 154 CO) de la condition grevant l'exécution du contrat conditionnel de vente immobilière et son incidence sur l'exigibilité de la commission de courtage, en référence à l'art. 413 al. 2 CO prévoyant qu'en cas de contrat conclu sous condition suspensive, le salaire du courtier n'est dû qu'après l'accomplissement de cette condition. Même si, à première vue, la condition paraît suspensive, sa qualification - disputée - n'est pas évidente au point d'être claire.

4. En définitive, c'est à bon droit que la procédure des cas clairs a été écartée dans cette cause qui soulève des questions de fait et de droit relatives à l'interprétation d'un contrat de courtage, à la qualification

et à la recevabilité de l'action, ainsi qu'à la qualification d'une condition contractuelle. L'appel doit dès lors être rejeté.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'320 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Vu l'issue du litige, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, arrêtés à 600 fr., qui seront mis à la charge solidaire des appelants. Les dépens seront ainsi inférieurs au taux minimum de l'art. 7 TDC (tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6) compte tenu du travail effectif de Me Astyanax Peca se résumant pour toute réponse à une lettre d'une page et demie, ce qui correspond, prestations accessoires comprises, au maximum à une heure et demie d'activité (art. 20 al. 2 TDC).

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le prononcé est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 1'320 fr. (mille trois cent vingt francs), sont mis à la charge des appelants A.J._____ et B.J._____, solidairement entre eux.

IV. Les appelants A.J._____ et B.J._____, solidairement entre eux, doivent payer à l'intimée V._____ la somme de 600 fr. (six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 mars 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

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

- M. Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour A.J._____ et B.J._____),
- Me Astyanax Peca (pour V._____),

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

- Mme la Présidente 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 :