

C1 21 284

**JUGEMENT DU 12 JUILLET 2023**

**Tribunal cantonal du Valais  
Cour civile II**

Elisabeth Jean, juge suppléante ; Malika Hofer, greffière ;

**en la cause**

**X** \_\_\_\_\_, à Ayent, défenderesse et appelante, représentée par Maître Stéphane Cappi, avocat à Martigny,

**contre**

**Y** \_\_\_\_\_ **Sàrl**, de siège social à A \_\_\_\_\_, demanderesse et appelée, représentée par Maître Stéphane Veya, avocat à Martigny.

(contrat de courtage ; clause d'exclusivité)

appel contre le jugement du 26 octobre 2021 du juge du district de Monthey

## Faits et procédure

### A.

**A.a** Y \_\_\_\_\_ Sàrl, de siège social à A \_\_\_\_\_, est une société principalement active dans le courtage immobilier de biens sis dans la région de B \_\_\_\_\_ (all. 3 et 6 p. 2 admis). C \_\_\_\_\_ en est l'associé-gérant et le président, avec signature individuelle (cf. extrait du registre du commerce [...])

**A.b** Propriétaire depuis 2004 de la PPE n° 5215, représentant 42/1000<sup>e</sup> de la parcelle de base n° 2579, sise sur la commune de B \_\_\_\_\_, à l'adresse de D \_\_\_\_\_, au E \_\_\_\_\_ (all. 7 et 8 p. 2 et 3 admis ; pièce 17 p. 33 ss), X \_\_\_\_\_ a décidé de mettre en vente son bien immobilier.

C \_\_\_\_\_ lui ayant proposé son aide (all. 49 à 51 p. 73 admis), un contrat intitulé "Mandat de Vente" a été passé le 1<sup>er</sup> mai 2019 entre Y \_\_\_\_\_ Sàrl et X \_\_\_\_\_ (pièce 3 p. 11). Aux termes de ce contrat, la société se voyait confier le mandat non exclusif de vendre la maison mitoyenne et le box construits sur la parcelle de X \_\_\_\_\_ pour le prix de 725 000 fr., mais au minimum 685 000 fr. (all. 51 p. 73 admis). La commission prévue était fixée à 15 000 fr., plus TVA, soit à 16 155 fr. (all. 13 p. 3 admis), et elle était due immédiatement le jour de la signature de l'acte de vente notarié (cf. ch. 4 du contrat).

**A.c** Fort de ce contrat, Y \_\_\_\_\_ Sàrl a publié la mise en vente de l'objet immobilier propriété de X \_\_\_\_\_ sur le site internet immoscout24.ch (all. 17 p. 3 et 55 p. 73 admis ; pièce 4 p. 12), avant que cette dernière ne résilie le contrat qui la liait à cette société le 25 septembre 2019 pour la fin de ce même mois (all. 57 p. 74 admis ; pièce 22 p. 84).

Contrairement à ce que l'intéressée a soutenu dans ses écritures (cf. all. 56 p. 73), cette résiliation n'est pas intervenue en raison de la dégradation de ses relations avec C \_\_\_\_\_, mais uniquement pour des questions bancaires (renégociation à un taux fixe de l'emprunt hypothécaire qui arrivait à échéance et pénalités bancaires ; R. 20 p. 153 ; R. 43 p. 156 ; R. 51 p. 157), comme elle l'a d'ailleurs admis lors de son interrogatoire, en précisant qu'elle n'avait "plus les moyens de payer une agence".

Malgré la résiliation du contrat conclu le 1<sup>er</sup> mai 2019, les relations entre Y \_\_\_\_\_ Sàrl et X \_\_\_\_\_ ont perduré, preuves en sont les messages échangés dès le 29 octobre 2019 jusqu'au 10 février 2020 (pièces 8 à 11 p. 20 à 23 et pièces 32 à 34 p. 116 à 118). Il en ressort que des discussions ont continué à avoir lieu entre eux au

sujet de visites ou de potentielles ventes du bien immobilier objet du présent litige. Selon F \_\_\_\_\_, l'ami de X \_\_\_\_\_ qui l'a aidée dans les démarches administratives relatives à la vente de ce bien immobilier et qui a été entendu comme témoin dans le cadre de la présente procédure, cette dernière avait effectivement accepté que C \_\_\_\_\_ continue à lui présenter des clients éventuellement intéressés par sa villa (R. 7 p. 137).

**B.** Le 12 décembre 2019, un iMessage (pièce 28 p. 106) a été adressé à "X \_\_\_\_\_", à destination de C \_\_\_\_\_. Il était libellé comme suit :

Bonjour C \_\_\_\_\_,

Pouvez-vous mettre vos annonces sur les sites dès aujourd'hui car j'ai pu annuler les miennes merci  
Comme convenu je vous laisse faire la publication du bien

Je ne prendrai pas d'autre agence

Je vous donnerai une commission de 15000 Fr jusqu'au 31 décembre et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 10000 Fr

Très belle journée

X \_\_\_\_\_

**B.a** Y \_\_\_\_\_ Sàrl s'en est prévalué dans son écriture du 10 mai 2021, aux côtés d'autres éléments de faits, en alléguant que ce message avait été écrit par X \_\_\_\_\_ (all. 76 p. 102).

Invitée au débat d'instruction à se déterminer sur les faits nouveaux invoqués dans l'écriture précitée, cette dernière les a contestés en bloc, sans étayer plus avant les motifs de sa réserve quant à cet allégué-là précisément (cf. procès-verbal d'audience du 10 mai 2021 p. 119).

Avertis des conséquences pénales d'une fausse déclaration en justice au cours de leurs interrogatoires, C \_\_\_\_\_ a confirmé que ce message lui avait été adressé par X \_\_\_\_\_ (R. 21 p. 153), laquelle a, pour sa part, déclaré ne pas se souvenir de l'avoir écrit. Elle a, cependant, émis des doutes sur cette question, en se prévalant du contenu de certains emails échangés par la suite entre eux (R. 45 p. 156), faisant ainsi planer des soupçons sur l'authenticité de cet iMessage, moyen de défense qu'elle a expressément invoqué à l'appui de son appel (cf. ch. 1 partie "En faits" et let. A partie "En droit" de l'écriture d'appel du 25 novembre 2021).

**B.b** La véracité de ce message n'a toutefois pas à être examinée plus avant, pour les motifs juridiques qui seront exposés ci-après (cf. consid. 3 ci-dessous).

On remarquera toutefois que cette manière de terminer un message en y indiquant son prénom et son nom n'est pas inhabituelle de la part de X \_\_\_\_\_, puisqu'elle se

retrouve dans d'autres messages versés en cause (pièce 9 p. 21 ; pièce 33 p. 117), dont l'authenticité n'est pas contestée, notamment dans un iMessage du 20 janvier 2020 également adressé à "X \_\_\_\_\_", dont l'intéressée n'a jamais nié ni l'envoi, ni le destinataire (cf. all. 29 p. 5 admis). Cette manière de signer un message apparaît également dans les échanges qu'elle a eus avec le futur acquéreur de sa villa (pièce 26 p. 88 ss, plus particulièrement p. 89 *verso*, p. 90, p. 91 *recto et verso*, p. 93, p. 94 et p. 96 *verso*), dont X \_\_\_\_\_ ne remet pas en cause, à juste titre, l'authenticité.

Quant à la raison pour laquelle Y \_\_\_\_\_ Sàrl ne s'en est prévalué que dans sa réplique déposée à l'ouverture des débats d'instruction - ainsi qu'elle est autorisée à le faire lorsque, comme en l'espèce, il n'y a eu qu'un seul échange d'écriture (cf. sur cette question procédurale l'ordonnance de preuve du juge intimé du 10 mai 2021, p. 121) -, C \_\_\_\_\_ s'en est expliqué lors de son interrogatoire (R. 22 p. 153). Il l'a fait de manière tout à fait convaincante, surtout lorsque l'on sait que c'est en réponse à la position défendue par X \_\_\_\_\_, selon laquelle il n'y avait plus de liens contractuels entre eux, puisque le contrat conclu le 1<sup>er</sup> mai 2019 avait été résilié, que Y \_\_\_\_\_ Sàrl a invoqué le contenu du message du 12 décembre 2019 pour démontrer la persistance de tels liens, malgré la résiliation invoquée.

### **C.**

**C.a** Le 25 décembre 2019, G \_\_\_\_\_ a manifesté son intérêt pour la propriété de X \_\_\_\_\_. Il l'a fait en adressant deux messages successifs, l'un à 22h33 à la propriétaire elle-même, en réponse à l'annonce qu'elle avait fait paraître sur le site internet anibis (pièce 23 p. 85 ; R. 1 p. 150 ; R. 7 p. 151), l'autre à 22h35 à Y \_\_\_\_\_ Sàrl, par le biais de la plateforme internet immoscout24, site sur lequel était publiée l'annonce de cette société relative à la vente du bien immobilier en question (pièce 4 p. 12 ; R. 6 p. 150).

S'agissant plus particulièrement de l'annonce de X \_\_\_\_\_ parue sur anibis, F \_\_\_\_\_ a précisé, lors de son audition, que c'était lui qui l'avait publiée sur ce site internet, la modifiant régulièrement pour la rendre plus attractive. Il a ajouté qu'à aucun moment son amie ne lui avait demandé de la retirer, le sollicitant au contraire pour en mettre d'autres sur des sites payants (R. 1 p. 136 ; R. 10 p. 138).

**C.b** Le lendemain, soit le 26 décembre 2019 à 9h59, C \_\_\_\_\_ a répondu par email à la demande de G \_\_\_\_\_. Il y a joint la brochure relative à la propriété de X \_\_\_\_\_ et lui a fait savoir qu'il l'appellerait durant la journée, ce qu'il a effectivement tenté de faire, sans succès (pièces 6 p. 14 et 7 p. 19). Il n'y a pas eu d'autres contacts

entre eux par la suite ; en particulier C \_\_\_\_\_ n'a pas eu à organiser de visite de cette propriété pour G \_\_\_\_\_ (all. 70 p. 75 admis).

Entendu en qualité de témoin, ce dernier a reconnu l'envoi de cet email et de la brochure qui y était mentionnée, sans pouvoir se souvenir s'il avait lu ou non ces documents, insistant simplement sur sa ferme volonté d'ignorer ce qui provenait de Y \_\_\_\_\_ Sàrl, préférant passer directement par la propriétaire (R. 8, 10 et 11 p. 151). Il ressort effectivement du dossier que G \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont eu des contacts téléphoniques directement entre eux et ont échangé de nombreux messages, notamment entre le 7 janvier et le 14 février 2020 (pièces 24 à 26 p. 86 à 96). Compte tenu des déclarations de ce témoin, corroborées par les pièces au dossier, la juge de céans estime, avec le magistrat de première instance, qu'il n'est pas établi que G \_\_\_\_\_ a effectivement pris connaissance de la brochure jointe à l'envoi du 26 décembre 2019.

**D.**

**D.a** Le 20 janvier 2020, X \_\_\_\_\_ a porté à la connaissance de C \_\_\_\_\_ que quelqu'un s'intéressait à l'acquisition de sa villa et lui a donc demandé de faire "attendre [ses] futures visites" (all. 29 p. 5 admis ; pièce 9 p. 21). Ce dernier lui a simplement demandé, par message du même jour, de lui communiquer le nom de la personne intéressée "pour éviter les croisements" (pièce 9 p. 21).

G \_\_\_\_\_ a effectivement acheté la villa de X \_\_\_\_\_ (all. 31 p. 5 et 63 p. 4 admis).

**D.b** Ayant eu connaissance de la vente de la propriété de cette dernière, C \_\_\_\_\_ a voulu savoir le nom de l'acquéreur et de l'éventuel intermédiaire (pièce 11 p. 23). X \_\_\_\_\_ lui a répondu, par iMessage du 10 février 2020, qu'il n'y avait pas d'intermédiaire, que la personne en question l'avait contactée directement par le biais de l'annonce qu'elle avait publiée sur le site anibis et qu'elle ne souhaitait pas que son nom soit dévoilé (pièce 12 p. 24 ; R. 28, 32 et 33 p. 154). Entendue en procédure, cette dernière a donné une explication différente, en lien avec les doléances d'une précédente acheteuse potentielle amenée par Y \_\_\_\_\_ Sàrl, avec qui elle n'avait pas pu "négocier en direct", expérience qu'elle n'avait pas voulu réitérer avec un autre éventuel acquéreur (R. 53 p. 157).

**D.c** Informée de ces éléments, notamment de ce que X \_\_\_\_\_ non seulement continuait, de son côté, à présenter son bien immobilier à de potentiels acquéreurs, mais qu'en plus elle le faisait par le biais de ses propres publicités alors qu'elle avait indiqué,

dans son message du 12 décembre 2019, qu'elle les retirait, Y \_\_\_\_\_ Sàrl n'a nullement réagi.

Entendu en procédure, C \_\_\_\_\_ a même reconnu avoir confirmé à X \_\_\_\_\_, à une date qui ne ressort pas du dossier mais qu'il situe clairement après la réception du message du 12 décembre 2019, qu'elle pouvait vendre son bien par elle-même. Il l'a fait, selon ses dires, en se référant au contrat conclu le 1<sup>er</sup> mai 2019, quand bien même il avait connaissance de sa résiliation, et cela parce qu'il n'avait plus en tête le message précité, dans lequel d'autres conditions avaient été fixées (R. 38 et 39 p. 155).

**D.d** Après avoir découvert que G \_\_\_\_\_ était l'acqureur de ce bien immobilier, Y \_\_\_\_\_ Sàrl a adressé à X \_\_\_\_\_ une facture portant paiement de la commission convenue, que cette dernière s'est refusée à honorer (all. 34 à 36 p. 5 admis).

**E.** Après une tentative de conciliation infructueuse, Y \_\_\_\_\_ Sàrl a ouvert action le 27 novembre 2020 contre X \_\_\_\_\_. Elle concluait au paiement d'un montant de 16 155 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 février 2020, à titre de commission de courtage, le tout sous suite de frais et dépens. Elle fondait ses prétentions sur le contrat de courtage conclu le 1<sup>er</sup> mai 2019.

Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> février 2021, alléguant la résiliation du contrat précité courant septembre 2019, X \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande, dans la mesure de sa recevabilité, avec suite de frais et dépens.

Au cours des débats d'instruction qui se sont tenus le 10 mai 2021, Y \_\_\_\_\_ Sàrl a déposé une détermination écrite sur les allégués de la réponse et a invoqué 16 faits nouveaux, dont l'iMessage que X \_\_\_\_\_ avait adressé le 12 décembre 2019 à son représentant, avant de maintenir les conclusions prises dans sa demande, arguant de la modification du contrat conclu en un contrat de courtage exclusif. L'intéressée a contesté tous les allégués nouveaux de son adverse partie, tout en confirmant elle aussi ses précédentes conclusions.

Outre le dépôt de pièces, l'instruction a comporté l'audition de deux témoins et la déposition des parties.

Ces dernières ont, une nouvelle fois, maintenu leurs conclusions respectives lors des débats finaux du 14 octobre 2021.

F. Statuant le 26 octobre 2021, le tribunal du district de Monthey a partiellement admis la demande et a condamné X \_\_\_\_\_ à verser à Y \_\_\_\_\_ Sàrl le montant de 10 770 fr., avec intérêts à 5% dès le 20 février 2020, à titre de dommages-intérêts. Les frais judiciaires, par 3500 fr., ont été répartis à raison de 1170 fr. à la charge de Y \_\_\_\_\_ Sàrl et à raison de 2330 fr. à la charge X \_\_\_\_\_, cette dernière devant encore verser à la partie adverse 1430 fr. à titre de dépens et 1467 fr. à titre de remboursement d'avances.

Contre ce jugement, expédié le même jour, X \_\_\_\_\_ a interjeté appel le 25 novembre 2021.

Le 25 janvier 2022, Y \_\_\_\_\_ Sàrl a conclu à son rejet, dans la mesure de sa recevabilité, avec suite de frais et dépens.

### **Considérant en droit**

#### **1.**

**1.1** Les décisions finales de première instance de nature patrimoniale peuvent faire l'objet d'un appel au Tribunal cantonal, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10 000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC ; art. 5 al. 1 let. b LACPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Le présent appel est dirigé contre une décision finale prise dans une cause où la valeur litigieuse, selon les dernières conclusions des parties en première instance, se monte à 16 155 fr., en sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été notifié à l'appelante au plus tôt le 27 octobre 2021, de sorte qu'en interjetant appel le 25 novembre suivant, celle-ci a agi en temps utile.

Sous l'angle de la compétence matérielle, dès lors que la procédure simplifiée trouvait application en première instance, eu égard à la valeur litigieuse qui ne dépassait pas 30'000 fr. (cf. art. 243 al. 1 CPC), la présente cause peut ressortir en appel à un juge unique (art. 5 al. 2 let. c LACPC).

**1.2** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 al. 1 CPC). L'autorité d'appel jouit d'un pouvoir d'examen complet de la cause. Elle

contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le tribunal de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les griefs des parties, et peut substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée. Sous réserve de vices manifestes, l'instance d'appel se limite toutefois à statuer sur les critiques que les parties formulent dans leurs écritures (art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

La motivation de l'appel est une condition de recevabilité (art. 311 al. 1 CPC). Pour y satisfaire, il ne suffit pas au recourant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision dont appel. Il lui incombe bien plutôt de démontrer en quoi le jugement entrepris est entaché d'erreurs, sur les faits qu'il constate ou sur les conclusions juridiques qu'il tire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; arrêt 5A\_206/2016 du 1er juin 2016 consid. 4.2.1). Cela suppose qu'il désigne précisément les passages de la décision querellés et les pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (arrêt 4A\_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2).

**1.3.** En l'espèce, l'appelante conteste partiellement les faits retenus par le premier juge ainsi que les conséquences juridiques qu'il en a tirées. Dans la mesure où ces griefs ont été soulevés dans les formes prescrites, ils sont recevables.

**2.** En premier lieu, elle fait valoir que le magistrat précité a écarté, à tort, la pièce déposée par F \_\_\_\_\_ lors de son interrogatoire en qualité de témoin.

**2.1** Selon l'article 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes : ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement (*nova* proprement dits ; let. a) ; ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (*nova* improprement dits ; let. b).

La loi ne fixe pas de délai dans lequel les *nova* doivent être invoqués pour que l'on puisse admettre qu'ils l'ont été "sans retard". Sans se prononcer sur les délais proposés par la doctrine (5, 7, ou 10 jours ; cf. TAPPY, Commentaire romand, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 9 ad art. 229 CPC), le Tribunal fédéral a, dans un arrêt du 31 août 2017, estimé que, dans une affaire complexe, alléguer des *nova* une trentaine de jours après la réception de la duplique ne les rendait pas encore irrecevables faute d'avoir été invoqués sans retard (arrêt 4A\_61/2017 consid. 6.2.2). Dans un arrêt antérieur, il a évoqué un délai de 10

jours, voire de deux semaines, en lien avec l'introduction de *nova* en appel selon l'article 317 al. 1 let. a CPC, lequel pose la même condition (arrêt 4A\_707/2016 du 29 mai 2017 consid. 3.3.2, publié *in* RSPC 2017 p. 438). Plus récemment, bien que laissant cette question ouverte, notre Haute Cour a précisé que, dès lors que la condition de l'invocation sans retard tendait à assurer la célérité de la procédure, il était en tous les cas exclu de laisser s'écouler plus de quelques semaines (arrêt 5A\_141/2019 du 7 juin 2019 consid. 6.3).

Quant au *dies a quo* permettant d'apprécier si une partie a réagi sans retard au sens de l'article 229 al. 1 CPC, il dépend du type de *nova* dont il s'agit. Pour les *nova* proprement dits, il s'agit généralement, lorsque ces faits ont été immédiatement connus de l'intéressé, du moment où ils se sont produits. Pour les *nova* improprement dits, il faut partir du moment où un plaideur faisant preuve d'une diligence normale aurait dû faire état des éléments concernés, soit du moment où il aurait pu se rendre compte de leur pertinence - ce qui pourra dépendre, notamment, de déterminations ou d'allégations de la partie adverse -, ou de celui où il aurait pu apprendre l'existence des faits ou preuves concernés (TAPPY, n. 10 ad art. 229 CPC).

**2.2** A la suite du premier juge, force est de constater que la pièce querellée - datée du 13 février 2020 et donc constitutive d'un *nova* improprement dit, puisqu'antérieure à la clôture de l'échange d'écritures - a été déposée au cours de la séance d'administration des preuves du 26 août 2021, soit plus de trois mois après les débats d'instruction qui se sont tenus le 10 mai 2021. Même en tenant compte du fait que l'appelée ne s'est prévalu de l'existence d'un contrat de courtage exclusif qu'au cours de ces débats, le délai de quelques 16 semaines pour faire état, pour la première fois, d'un document sensé contrecarrer cette allégation ne saurait être admissible au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral relative au délai dans lequel les *nova* doivent être invoqués pour que l'on puisse admettre qu'ils l'ont été sans retard, conformément aux injonctions de l'article 229 al. 1 CPC. Quant aux raisons invoquées pour justifier ce laps de temps, elles ne sauraient être d'aucune aide à l'appelante. En effet, en faisant preuve d'une diligence normale, cette dernière aurait pu se rendre compte bien avant que, parmi les courriels échangés avec le représentant de l'appelée, se trouvait celui du 13 février 2020, dont la pertinence au regard de l'argument nouveau avancé au cours des débats d'instruction ne faisait guère de doute. Le fait que ces courriels étaient conservés par F \_\_\_\_\_ en raison des soucis informatiques que rencontrait l'appelante, comme l'a expliqué ce témoin lors de son interrogatoire (cf. R. 8 p. 137), n'empêchait nullement cette dernière d'y avoir accès. Elle ne le prétend en tout cas pas. Elle aurait donc dû s'y intéresser, au

plus tard après que l'appelée eût invoqué l'existence d'un contrat de courtage exclusif, et non pas laisser ce soin au témoin précité, qui, peu avant d'être entendu en procédure, a fouillé son ordinateur et retrouvé ce document, comme l'appelante l'explique dans sa déclaration d'appel (cf. l'écriture de l'appelante du 25 novembre 2021 ch. II. 2. 2<sup>ème</sup> par. *in fine*, p. 3).

C'est donc à juste titre que le premier juge a considéré que cette pièce nouvelle, produite plusieurs semaines après que l'appelante pouvait se rendre compte de sa pertinence, si elle avait fait preuve de diligence, l'avait été tardivement et qu'elle était, partant, irrecevable. Il suit de là le rejet du grief élevé sur cette question.

**3.** L'appelante, qui ne conteste pas avoir été liée à l'appelée par un contrat de courtage non exclusif conclu le 1<sup>er</sup> mai 2019, nie cependant qu'il se soit transformé, le 12 décembre 2019, en un contrat de courtage exclusif, comme l'a retenu le premier juge. Elle argue de ce que l'authenticité du document sur lequel s'est fondé ce magistrat pour qualifier ainsi les relations juridiques nouées entre les parties - un iMessage rédigé le 12 décembre 2019 - n'a pas été établie, pas plus que n'a été démontrée l'acceptation par l'appelée du nouveau contrat de courtage proposé dans ce document.

### **3.1**

**3.1.1** En principe, le plaideur doit apporter la preuve des faits qu'il allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC), ce qui implique, si ces faits sont contestés, l'administration des moyens de preuves régulièrement offerts (art. 150 al. 1 et 152 CPC). Parmi ces moyens de preuve figurent notamment les titres (art. 168 al. 1 let. b CPC), soit des documents de tout ordre propres à prouver des faits pertinents (art. 177 CPC).

L'article 178 CPC pose la présomption d'authenticité des titres produits en justice, sous réserve d'une contestation motivée de celle-ci (SCHWEIZER, Commentaire romand, 2<sup>ème</sup> éd., 2019 n. 1 ad art. 178 CPC ; DOLDGE, Commentaire bâlois, 3<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 1 ad art. 178 CPC). La partie qui s'en prévaut ne doit donc prouver l'authenticité du titre produit que si celle-ci est contestée sur la base de motifs suffisants. Il incombe ainsi à la partie qui la conteste de motiver ses réserves, en indiquant les circonstances concrètes qui lui font douter de l'authenticité du document (DOLDGE, n. 2 ad art. 178 CPC). A défaut de cette contestation qualifiée, le tribunal ne peut pas exiger la preuve de l'authenticité, ni dès lors apprécier cette preuve, même s'il reste libre, pour le reste, d'apprécier la force probante du titre. La simple contestation, non précisée, de l'authenticité d'un titre ne suffit pas pour que la partie adverse doive en apporter la preuve, contrairement à ce qui prévaut, en général, à la contestation d'allégués, dont les exigences sont moins strictes

(BASTONS BULLETTI, *in* Newsletter CPC Online du 23 août 2017, commentaire de l'arrêt 5A\_648/2016 du 3 juillet 2017 et la référence).

L'authenticité a trait aux éléments indispensables à la crédibilité du titre en tant que tel et non pas à son exactitude matérielle (ATF 143 III 453 consid. 3). Il s'agit avant tout de son intégrité - par exemple déterminer si le titre émane réellement de son auteur apparent - et de son intégralité - notamment lorsqu'une pièce produite est tronquée et que l'amputation porte sur un point essentiel (SCHWEIZER, n. 3 à 5 ad art. 178 CC).

**3.1.2** La conclusion d'un contrat est la première des exigences qui doit être réalisée pour qu'un contrat produise ses effets. Selon l'article 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Cela présuppose donc une offre et une acceptation, qui ne sont soumises à aucune forme. Une manifestation de volonté peut par conséquent être orale ou écrite, ou être faite à l'aide d'un mode électronique de communication, par exemple par courriel ou par sms. Elle peut également être expresse ou intervenir par actes concludants (art. 1 al. 2 CO), soit, le plus souvent, par le biais d'un comportement actif qui permet à son destinataire de déduire l'existence de cette volonté (MORIN, *Commentaire romand*, 2<sup>ème</sup> éd., 2021, n. 8 à 10 et n. 78 ad art. 1 CO ; ZELLWEGGER-GUTKNECHT, *Commentaire bâlois*, 7<sup>ème</sup> éd., 2020, n. 17 ad art. 1 CO).

Conformément à l'article 8 CC, c'est en principe à la partie qui se prévaut d'un contrat qu'incombe le fardeau de la preuve des faits dont on peut déduire la réalisation de toutes les conditions de la conclusion du contrat. Il en va différemment lorsqu'une personne adresse à une autre une lettre de confirmation, c'est-à-dire une déclaration écrite par laquelle elle confirme la conclusion entre elles d'un contrat oral. Si le destinataire de cette lettre ne réagit pas dans un délai convenable, la lettre de confirmation crée la présomption de fait que le contrat qu'elle vise est venu à chef et renverse ainsi le fardeau de la preuve de la conclusion du contrat (MORIN, n. 117 ad art. 1 CO ; ZELLWEGGER-GUTKNECHT, n. 26 ad art. 3 CO).

## **3.2**

**3.2.1** En l'occurrence, il a été circonscrit, en faits, que l'appelante a contesté en bloc les faits nouveaux invoqués par l'appelée dans l'écriture du 10 mai 2021 déposée en ouverture des débats d'instruction tenus le même jour, sans étayer plus avant les motifs de sa réserve quant à l'allégué relatif au message qu'elle aurait envoyé le 12 décembre 2019 au représentant de l'appelée. En particulier, elle n'a invoqué aucune raison permettant de douter de l'authenticité de son origine, au vu de la signature apposée sur

ce message - laquelle reprenait son prénom et son nom - ou de son destinataire - mentionné comme étant "X \_\_\_\_\_". Elle ne s'est pas plus plainte qu'il était tronqué, puisqu'extrait d'un échange de messages non versés en cause, ou que l'amputation découlant de cette production partielle portait sur un point essentiel, l'acceptation de son contenu demeurant incertaine. Tous ces motifs n'ont été soulevés, pour la première fois, qu'en procédure d'appel.

Or, contrairement à ce que semble penser l'appelante, la simple contestation, non précisée, de l'authenticité d'un titre - a fortiori d'un allégué, lorsque, comme c'est le cas en l'occurrence, l'authenticité même de l'iMessage n'a pas été spécifiquement contestée - ne suffit pas pour que la partie adverse doive en apporter la preuve (cf. consid. 2.1.1 ci-dessus). En pareille hypothèse, cette dernière bénéficie de la présomption d'authenticité découlant de l'article 178 CPC, en sorte que le premier juge n'avait pas à exiger d'elle la preuve de son authenticité. Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant les questions en lien avec cette problématique, soulevées, pour la première fois, dans la déclaration d'appel.

**3.2.2** Pour le surplus, l'appelante se méprend sur la portée de cet iMessage. Contrairement à ce qu'elle soutient, ce document ne contient pas une proposition de nouveau contrat de courtage, mais uniquement une déclaration écrite par laquelle elle confirme les conditions du contrat conclu oralement avec l'appelée. L'utilisation, par l'intéressée, des termes "Comme convenu" dans son message en est la preuve indubitable. Ce message doit donc être considéré comme une lettre de confirmation qui, dès lors qu'elle n'a suscité aucune réaction de la part de l'appelée - comme le relève pertinemment l'appelante - crée la présomption que le contrat qu'elle vise est venu à chef. Cette dernière n'avait donc pas à démontrer l'acceptation de ce nouveau contrat de courtage.

**4.** Autre est la question de savoir quel contrat de courtage est venu à chef entre les parties. Le premier juge a retenu, au terme d'une interprétation des manifestations de volonté des parties contestée par l'appelante, que le contrat de courtage, conclu tacitement entre elles, avait été soumis à une clause d'exclusivité.

**4.1** Les conditions de la conclusion d'un contrat de courtage, respectivement la licéité d'un contrat de courtage exclusif, de même que les règles d'interprétation des manifestations de volonté des parties à une relation contractuelle, ont été correctement exposées dans le jugement de première instance (cf. consid. 3.1 et 3.2 du jugement du 26 octobre 2021), si bien qu'il suffit d'y renvoyer (sur le renvoi à la motivation du jugement

de première instance : ATF 119 II 478 consid. 1d ; arrêt 4A\_611/2018 du 5 juin 2019 consid. 3.3.1 et les références). On rappellera ce qui suit.

La qualification juridique d'un contrat se base sur le contenu de celui-ci (ATF 144 III 43 consid. 3.3), qui, dans une première étape, est déterminé en recherchant la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant, empiriquement sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent de tels indices non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat, établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (arrêt 4A\_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.3.1 et les arrêts cités).

Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves - qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (arrêt 4A\_449/2019 précité consid. 5.3.2 et les arrêts cités).

## **4.2**

**4.2.1** Dans la présente cause, il est constant que les parties ont conclu le 1<sup>er</sup> mai 2019 un contrat de courtage non exclusif par lequel l'appelante chargeait l'appelée d'effectuer les démarches nécessaires pour la vente de sa villa sise au E \_\_\_\_\_. Bien que ce contrat ait été résilié courant septembre 2019, le premier juge a constaté, sans qu'il ne soit contredit sur ce point, que l'appelée avait poursuivi ses démarches au su de l'appelante qui l'avait laissée faire, ce que l'échange régulier de messages au sujet de visites ou de potentielles ventes de ce bien immobilier entre le 29 octobre 2019 et le 10 février 2020 démontrait. Il en a déduit que les parties avaient continué à être liées par un contrat de courtage, à tout le moins tacitement, ce que, à juste titre, les intéressées ne contestent pas.

Reste donc à déterminer si les parties ont introduit une clause d'exclusivité dans leur contrat de courtage, comme l'a retenu le premier juge au terme de son analyse de la réelle et commune intention des intéressées.

**4.2.2** Cette interprétation subjective se base sur le message adressé par l'appelante à l'appelée le 12 décembre 2019. Il tendrait à démontrer, sans équivoque possible selon le magistrat de première instance, que l'appelante a non seulement renoncé à recourir à d'autres courtiers, mais qu'elle a également renoncé à rechercher elle-même de potentiels acquéreurs, quand bien même elle ne l'a pas expressément indiqué. Cela ressortirait clairement de ce message, au terme duquel elle indiquait avoir supprimé ses annonces, tout en laissant à l'appelée le soin de faire la publication du bien mis en vente, avec la précision qu'il s'agissait là de ce qui avait été convenu.

Comme le relève toutefois à raison l'appelante, cette interprétation fait fi d'un certain nombre de circonstances pouvant pourtant avoir une incidence sur la découverte de la volonté des parties, dont les déclarations et l'attitude de l'appelée et de son représentant postérieures à la conclusion du contrat, lesquelles doivent être prises en compte dans le cadre de l'interprétation subjective du contenu d'un contrat. En premier lieu, l'absence de réaction de l'appelée lorsque, le 20 janvier 2020, puis le 10 février suivant, elle a été informée que l'appelante non seulement continuait à rechercher de potentiels acquéreurs, mais qu'elle le faisait par le biais de ses propres annonces de vente du bien immobilier litigieux, malgré la teneur de son message du 12 décembre 2019, ne manque pas d'étonner. En effet, si l'on devait, à l'instar de ce qu'a fait le premier juge, en inférer la volonté commune d'introduire dans les relations contractuelles des parties une clause d'exclusivité interdisant non seulement le recours à d'autres courtiers mais également la recherche personnelle de potentiels acquéreurs, on voit mal que l'appelée n'ait pas protesté lorsqu'elle a appris que sa cocontractante continuait, malgré tout, sa quête de son côté. Il était pourtant encore temps, à ce moment-là, de lui rappeler ses obligations contractuelles, puisque la vente de l'immeuble n'était pas encore intervenue. En s'abstenant de le faire, l'appelée a adopté une attitude qui constitue un indice important en faveur de la non exclusion de la possibilité, pour l'appelante, de continuer à rechercher de son côté un acquéreur pour son bien. Cet indice est corroboré par les déclarations faites en procédure par le représentant de l'appelée lors de son interrogatoire comme partie. Ce dernier a admis avoir, postérieurement au message du 12 décembre 2019, confirmé à l'appelante qu'elle gardait la possibilité de vendre son bien par elle-même, confirmation qu'il a faite, selon ses dires, en référence au contrat de courtage conclu le 1<sup>er</sup> mai 2019, quand bien même il savait que ce contrat avait été

résilié. Il a précisé qu'il n'avait plus en tête, à ce moment-là, le message précité. C'est le signe, s'il en est, que ce message n'avait pas l'importance qu'on lui prête aujourd'hui, auquel cas on comprendrait mal que le représentant de l'appelée, à qui ce message avait été adressé, ne l'ait plus eu en mémoire lorsqu'il a été amené à définir, à l'intention de l'appelante, les contours des relations contractuelles nouées avec elle. Si ce dernier avait eu à ses yeux la portée que tente de lui donner l'appelée dans la présente procédure, avec l'aval du premier juge, il ne fait guère de doute qu'il s'en serait souvenu, en lieu et place du contrat convenu bien antérieurement et, qui plus est, résilié au moment où cette confirmation a été donnée. La conjonction de ces deux éléments - absence de réaction de l'appelée aux messages des 20 janvier et 10 février 2020 et confirmation de la possibilité pour l'appelante de vendre son bien immobilier par elle-même -, associée au fait que cette dernière n'a non seulement jamais cessé sa recherche personnelle d'acquéreurs potentiels, mais n'a jamais tenté de s'en cacher, donne bien plutôt à penser que la réelle et commune volonté des parties, lorsqu'elles ont continué tacitement à être liées par un contrat de courtage, était de perpétuer les modalités de celui précédemment conclu le 1<sup>er</sup> mai 2019. A tel point, d'ailleurs, que l'appelée, oubliant que ce dernier avait été résilié, a initialement fondé son action en paiement de la commission de courtage sur ce contrat. Elle ne l'aurait à l'évidence pas fait si elle avait eu une conception différente des liens qui l'unissaient à l'appelante, telle celle découlant d'une clause d'exclusivité, comme elle s'en est prévalu par la suite pour les seuls besoins de la cause.

Cette interprétation subjective, qui tient compte du contexte général dans lequel les parties ont été amenées, tacitement, à conclure ce contrat de courtage, conduit le juge de céans a constaté que ces dernières n'ont à aucun moment voulu introduire une clause d'exclusivité dans leur relation contractuelle. Partant, on ne saurait interpréter le message de confirmation des conditions du contrat de courtage envoyé par l'appelante le 12 décembre 2019 comme une renonciation de sa part à rechercher elle-même de potentiels acquéreurs pour son bien immobilier.

**4.2.3** La volonté réelle et commune des parties à la présente procédure ayant pu être déterminée, il n'y a pas lieu de recourir, en sus, à une interprétation normative du contenu de leur accord, comme l'a fait le premier juge, par surabondance de motifs (cf. le jugement rendu le 26 octobre 2021 consid. 3.3 p. 9).

Il est dès lors sans conséquence qu'une telle interprétation ne pourrait conduire qu'à reconnaître, de bonne foi, l'introduction, par le biais du message du 12 décembre 2019,

d'une clause d'exclusivité dans les rapports entre les parties, comme l'a retenu le magistrat précité.

## **5.**

**5.1** Faute pour les parties d'avoir assorti leur contrat de courtage d'une clause d'exclusivité, l'appelante ne saurait se voir reprocher de l'avoir violée en poursuivant, de son côté, la recherche d'acquéreurs potentiels pour son bien immobilier. Elle n'a, par conséquent, pas contrevenu à une obligation de ne pas faire au sens de l'article 98 al. 2 CO et ne doit donc aucun dommages-intérêts à l'appelante de ce fait. Partant, l'appel est admis, sans qu'il ne soit nécessaire de répondre aux autres griefs élevés par l'appelante dans son écriture du 25 novembre 2021.

**5.2** Quant à une éventuelle rémunération de l'appelée découlant de l'article 413 al. 1 CO, le juge de première instance, après avoir rappelé les conditions du droit au salaire du courtier, a considéré qu'elle n'y avait pas droit, le lien de causalité entre son activité et la conclusion du contrat de vente de la villa de l'appelante n'ayant pas été établi (cf. le jugement rendu le 26 octobre 2021 consid. 4.1 p. 9 ss). Rien ne permettait en effet, selon lui, de dire que c'était l'annonce publiée par l'appelée sur la plateforme immoscout24 qui avait incité l'acquéreur de ce bien à contacter l'appelante, pas plus qu'il n'était démontré que l'intéressé avait pris connaissance de la brochure que lui avait adressée cette dernière, élément de fait également retenu par la juge de céans.

Il n'y a pas lieu de revoir ces considérations juridiques, qu'aucune des parties ne conteste pour le cas où, comme en l'espèce, la clause d'exclusivité ne serait pas retenue.

**6.** Au vu du sort de l'appel, entièrement rejeté, les frais et dépens des deux instances (cf. art. 318 al. 3 CPC) doivent être mis à la charge de l'appelée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC, qui vaut tant en première qu'en seconde instance cantonale ; cf. ATF 145 III 153 consid. 3.2.2 et 137 III 470 consid. 6.5.3).

## **6.1**

**6.1.1** Les frais de première instance, dont le montant, non contesté, a été fixé à 3500 fr. - frais de la procédure de conciliation, par 300 fr., compris - conformément aux dispositions applicables (art. 3, 13 et 16 al. 1 LTar), est confirmé. Ces frais sont prélevés sur les avances effectuées par les parties (appelante : 159 fr. ; appelée : 2637 fr.), en sorte que l'appelée s'acquittera du solde, par 704 fr., et versera à l'appelante 159 fr. à titre de remboursement d'avances.

**6.1.2** Eu égard à l'activité utile de son conseil, les dépens de l'appelante, chiffrés par le premier juge à 3500 fr. débours et TVA compris, montant non contesté, sont également confirmés (art. 27, 28 et 32 LTar). Supportant ses propres frais d'intervention en justice, l'appelée versera donc à l'appelante ce montant à titre de dépens pour la procédure de première instance.

## **6.2**

**6.2.1** En seconde instance, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un éventuel coefficient de réduction de 60 % au maximum (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar). Compte tenu de l'ampleur moyenne de la cause qui ne présentait pas de difficulté particulière, de la situation financière des parties, des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est fixé à 1200 fr. (art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 [fourchette de 900 fr. à 3600 fr. d'émolument pour une valeur litigieuse qui se situe, comme en l'espèce, entre 8001 fr. et 20 000 fr.] et 19 LTar). Prélevé sur l'avance effectuée par l'appelante, ils sont mis à la charge de l'appelée, qui devra lui rembourser ce montant.

**6.2.2** En appel, l'activité utilement déployée par l'avocat de l'appelante a consisté en la rédaction d'une écriture d'appel de huit pages et en la prise de connaissance de la détermination de l'appelée. Compte tenu de la valeur litigieuse, de la relative importance de l'affaire, de l'ampleur du dossier, ainsi que du temps utilement consacré à la rédaction de l'écriture par l'avocat de l'appelante, ses dépens sont arrêtés à 1700 fr., TVA et débours compris (art. 27, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar).

## **Prononce**

1. L'appel est admis. En conséquence, le jugement rendu le 26 octobre 2021 par le juge du district de Monthey est modifié comme suit :
  1. La demande est rejetée.
  2. Les frais judiciaires de première instance, par 3500 fr., sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_ Sàrl.
  3. Y \_\_\_\_\_ Sàrl versera à X \_\_\_\_\_ 3500 fr. à titre de dépens et 159 fr. à titre de remboursement d'avances.

2. Les frais judiciaires d'appel, par 1200 fr., sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_ Sàrl.
3. Y \_\_\_\_\_ Sàrl versera à X \_\_\_\_\_ une indemnité de 1700 fr. à titre de dépens d'appel et un montant de 1200 fr. à titre de remboursement d'avances.

Sion, le 12 juillet 2023