

*Par arrêt du 09 septembre 2019 (4A\_242/2019), le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière civile interjeté par X\_ contre ce jugement.*

C1 17 71

## **JUGEMENT DU 11 AVRIL 2019**

### **Tribunal cantonal du Valais Cour civile II**

Composition : Jean-Pierre Derivaz, président ; Bertrand Dayer, juge, et Elisabeth Jean, juge suppléante ;

#### **en la cause**

X \_\_\_\_\_, défendeur, demandeur en reconvention et appelant, représenté par Maître  
M \_\_\_\_\_, avocat,

#### **contre**

Y \_\_\_\_\_, demanderesse, défenderesse en reconvention et appelée, représentée  
par Maître N \_\_\_\_\_, avocat.

(contrat de courtage immobilier)

appel contre la décision du juge du district de A \_\_\_\_\_ du 21 décembre 2016

## Procédure

**A.** Le 12 septembre 2013, sur requête de Y \_\_\_\_\_, la juge suppléante du district de A \_\_\_\_\_ a ordonné le séquestre de la parcelle n° xxx, des parts d'étages n° xxx, n° xxx et n° xxx de la parcelle de base n° xxx, ainsi que de la part d'étage n° xxx et d'une quote-part de copropriété de la part d'étage n° xxx de la parcelle de base n° xxx, immeubles sis sur la commune de B \_\_\_\_\_ et propriété de Z \_\_\_\_\_ (ci-après : Z \_\_\_\_\_), à concurrence de 301 499 fr. (cf. dos xx LP xx xx). Elle a, par contre, rejeté la requête de séquestre en tant qu'elle était dirigée contre X \_\_\_\_\_.

Le 12 novembre 2013, l'office des poursuites du district de A \_\_\_\_\_ a établi, en la poursuite n° xxx, un commandement de payer 301 499 fr., augmenté des frais de séquestre, par 541 fr. 70, et des frais de justice et des dépens, par 850 fr., auquel Z \_\_\_\_\_ a fait opposition. Le commandement de payer frappé d'opposition a été notifié à Y \_\_\_\_\_ le 28 février 2014.

**B.** Le 10 mars 2014, cette dernière a ouvert action en paiement et validation du séquestre à l'encontre de Z \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ par-devant le tribunal du district de A \_\_\_\_\_, en concluant comme suit (cf. dos xx C1 xx xx) :

1. Z \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ sont condamnés, solidairement, à verser à Y \_\_\_\_\_ le montant de Fr. 301'499.-, avec intérêts 5% l'an dès le 25 septembre 2012.
2. La mainlevée définitive est accordée dans la poursuite en validation de séquestre n° xxx OP A \_\_\_\_\_.
3. Les frais et dépens de la présente procédure sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ solidairement.

Au terme de leur réponse du 12 juin 2014, Z \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la demande, à la levée du séquestre sur les immeubles propriété de Z \_\_\_\_\_ et, à titre reconventionnel, à ce que Y \_\_\_\_\_ soit condamnée à leur verser, solidairement entre eux, les sommes de 30 000 euros, avec intérêt à 5 % dès le 10 avril 2012, et de 15 000 euros, avec intérêt à 5 % dès le 26 juin 2012, le tout sous suite de frais et dépens.

Le juge du district de A \_\_\_\_\_ (ci-après : le juge de district) ayant ordonné un second échange d'écritures, un délai au 14 juillet 2014 a été imparti à Y \_\_\_\_\_ pour le dépôt de son mémoire-réplique. Sur demande de l'intéressée, ce délai a été prolongé une

première fois au 12 septembre 2014, puis une deuxième fois au 15 octobre 2014, sans pour autant être utilisé.

Le juge de district a alors cité les parties aux débats principaux, qui se sont tenus le 23 février 2015. A cette occasion, Y\_\_\_\_\_ a déposé une écriture dans laquelle elle s'est déterminée sur les faits mentionnés dans la réponse et a allégué des faits nouveaux. Après avoir renoncé à leurs premières plaidoiries, les parties ont maintenu leurs conclusions respectives, Y\_\_\_\_\_ concluant, pour le surplus, au rejet de la demande reconventionnelle.

Outre le dépôt et l'édition de pièces, l'instruction de la cause a consisté en la déposition des parties et l'audition de cinq témoins, Y\_\_\_\_\_ ayant expressément renoncé à entendre deux autres, à savoir V\_\_\_\_\_ et U\_\_\_\_\_, faute de pouvoir fournir leurs adresses.

Au terme de leurs plaidoiries orales finales, les parties ont confirmé leurs précédentes conclusions, Z\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ chiffrant à 22 800 fr. les dépens de première instance à charge de Y\_\_\_\_\_.

**C.** Statuant le 21 décembre 2016, le magistrat de première instance a prononcé comme suit :

1. L'action en reconnaissance de dette et validation de séquestre dirigée contre Z\_\_\_\_\_ est rejetée.
2. L'action en paiement dirigée contre X\_\_\_\_\_ est partiellement admise. En conséquence, X\_\_\_\_\_ est condamné à payer à Y\_\_\_\_\_ 237'280 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 octobre 2012.
3. La demande en reconvention est partiellement admise, dans la mesure de sa recevabilité. En conséquence, Y\_\_\_\_\_ est condamnée à payer à Z\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, créanciers en main commune, 26'774 Euros, avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 juin 2014.
4. Les frais judiciaires (19'403 fr.) sont mis à la charge de Y\_\_\_\_\_ à concurrence de 11'642 fr., de X\_\_\_\_\_ à concurrence de 6'468 fr. et de Z\_\_\_\_\_ à concurrence de 1'293 francs.
5. Y\_\_\_\_\_ payera à Z\_\_\_\_\_ une indemnité pour les dépens de 4'200 francs.
6. X\_\_\_\_\_ payera à Y\_\_\_\_\_ 6'038 fr. à titre de remboursement des avances et une indemnité pour les dépens de 8'000 francs.

**D.** Le 6 mars 2017, Z \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont formé un appel contre ce prononcé, en prenant les conclusions suivantes :

1. L'appel formé par Z \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ à l'encontre de la décision rendue le 21 décembre 2016 par le Juge de district de A \_\_\_\_\_ est admis.
2. En conséquence, la décision du 21 décembre 2016 du Juge de district de A \_\_\_\_\_ est réformée en ce sens que l'action en paiement dirigée contre X \_\_\_\_\_ par Y \_\_\_\_\_ est intégralement rejetée.
3. La décision du 21 décembre 2016 du Juge de district de A \_\_\_\_\_ est également réformée en ce sens que la demande en reconvention formée par X \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ est admise. En conséquence, Y \_\_\_\_\_ est condamnée à payer à Z \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, créanciers en main commune, 30'000 Euros avec intérêt à 5 % l'an dès le 10 avril 2012 et 15'000 Euros avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 juin 2012.
4. Les frais judiciaires de première instance sont mis intégralement à la charge de Y \_\_\_\_\_.
5. Y \_\_\_\_\_ est condamnée à verser à X \_\_\_\_\_ une indemnité de CHF 20'000.- à titre de dépens de première instance.
6. Les frais de la procédure d'appel, ainsi qu'une indemnité pour les dépens de Z \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ à concurrence de CHF 8'000.-, sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_.

Par écriture du 23 mars 2017, Z \_\_\_\_\_ a déclaré retirer son appel. Compte tenu de ce retrait partiel, X \_\_\_\_\_ a pris les nouvelles conclusions suivantes :

1. L'appel formé par X \_\_\_\_\_ à l'encontre de la décision rendue le 21 décembre 2016 par le Juge de district de A \_\_\_\_\_ est admis.
2. En conséquence, la décision du 21 décembre 2016 du Juge de district de A \_\_\_\_\_ est réformée en ce sens que l'action en paiement dirigée contre X \_\_\_\_\_ par Y \_\_\_\_\_ est intégralement rejetée.
3. Les frais judiciaires de première instance sont mis intégralement à la charge de Y \_\_\_\_\_.
4. Y \_\_\_\_\_ est condamnée à verser à X \_\_\_\_\_ une indemnité de CHF 20'000.- à titre de dépens de première instance.
5. Les frais de la procédure d'appel, ainsi qu'une indemnité pour les dépens de X \_\_\_\_\_, à concurrence de CHF 8'000.-, sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_.

Au terme de sa réponse du 19 juin 2017, Y \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de cet appel, avec suite de frais et dépens.

## SUR QUOI LE JUGE

### I. Préliminaire

#### 1.

**1.1** En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant le juge de première instance est de 10 000 fr. au moins. 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).

Dans le cas particulier, la décision entreprise est une décision finale de nature patrimoniale portant sur une contestation dont la valeur litigieuse, au vu des dernières conclusions entièrement contestées de la demanderesse en première instance, s'élève à 301 499 francs. Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été expédié aux parties le 1<sup>er</sup> février 2017 et notifié à l'appelant le lendemain. Déposée le 6 mars 2017, la déclaration d'appel, qui respecte les conditions de forme prévues à l'article 311 CPC, a été formée le premier jour ouvrable suivant l'échéance du délai le samedi 4 mars 2017 (art. 142 al. 3 CPC), donc en temps utile. Pour le surplus, la cause ressortit à la compétence de la Cour de céans, la décision entreprise ayant été rendue au terme d'une procédure ordinaire, au vu de sa valeur litigieuse qui dépasse les 30 000 fr. (art. 243 al. 1 CPC *a contrario*).

**1.2** La compétence des autorités judiciaires valaisannes et l'application du droit suisse à la présente cause qui comporte des éléments d'extranéité en vertu du domicile à l'étranger du défendeur et appelant et, partant, constitue une matière internationale au sens de l'article 1 al. 1 LDIP, n'est pas contestée. Il est renvoyé aux considérants du jugement querellé sur ces questions (cf. consid. 1.1. et 1.2).

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2396, p. 435, et n° 2416, p. 439 ; RVJ 2013 136 consid. 2.1). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) - ce qui découle de la nature ordinaire de la

voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, Commentaire romand, 2019, n. 6 ad art. 310 CPC) - et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; arrêt 4A\_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié sur ce point aux ATF 139 III 249).

En l'espèce, l'appelant reproche au juge intimé une constatation arbitraire des faits, une violation du devoir d'allégation découlant de l'article 55 al. 1 CPC, ainsi qu'une violation du fardeau de la preuve prévu à l'article 8 CC.

## 1.4

**1.4.1** L'article 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (arrêt 5A\_788/2017 du 2 juillet 2018 consid. 4.2.1). S'agissant des vrais *nova* (echte Noven), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les *pseudo nova* (unechte Noven), il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; arrêt 5A\_788/2017 précité et les références). Dans le système du code de procédure civile fédéral, tous les faits et moyens de preuve doivent, en principe, être apportés dans la procédure de première instance ; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêts 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; 5A\_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2).

**1.4.2** En annexe à son écriture d'appel, X \_\_\_\_\_ a déposé, hormis le jugement attaqué, deux pièces nouvelles censées établir l'absence de tout lien juridique, économique ou autre entre lui, ses proches et la société T \_\_\_\_\_ (ci-après : T \_\_\_\_\_).

La première de ces pièces est un extrait Internet du registre du commerce de la société précitée. En tant que les inscriptions qui y figurent sont accessibles sur Internet, elles constituent des faits notoires que l'autorité judiciaire peut librement prendre en compte (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1 et les références) et qui n'ont pas à être allégués, ni prouvés par les parties. Le document en question peut donc être sans autre versé en cause, indépendamment de la réalisation des conditions de l'article 317 CPC.

Quant à l'attestation établie par T \_\_\_\_\_ le 8 février 2017, elle est postérieure au jugement de première instance. L'appelant, à qui il incombe d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance lorsque sont invoqués, comme en l'espèce, des *pseudo nova*, se prévaut uniquement du renversement du fardeau de la preuve opéré par le premier juge pour revendiquer le droit de déposer cette pièce nouvelle. Or cet argument tombe à faux. En effet, lorsque le juge constate qu'un fait s'est produit, à savoir, en l'occurrence, l'existence d'un lien entre l'appelant et T \_\_\_\_\_, il atteint un résultat. Il n'y a donc pas échec de la preuve et la question de la répartition du fardeau de la preuve (art. 8 CC) ne se pose pas. Cette dernière, en tant que règle légale, n'intervient que lorsque le juge ne parvient pas à une conviction et qu'il n'est pas à même de déterminer si le fait s'est produit ou non (arrêt 4A\_268/2016 du 14 décembre 2016 consid. 4.1 et les références), ce qui n'est pas le cas dans la présente cause (cf. consid. 5.1 ci-dessous). Aussi, faute d'avoir produit cette attestation devant le tribunal de première instance alors que l'appelant en avait la possibilité - ce dernier n'indiquant pas précisément les raisons qui l'en auraient empêché -, son dépôt devant la Cour de céans ne satisfait pas aux conditions de l'article 317 al. 1 let. b CPC et ne peut, partant, être pris en compte.

## **II. Statuant en fait**

**2.** En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause, les faits peuvent être repris comme suit.

**2.1** Y\_\_\_\_\_, en qualité de courtière, et X\_\_\_\_\_, en qualité de mandant, ont signé, le 7 février 2012, un contrat intitulé « Contrat Exclusif de Commission et de Courtage » tendant à l'acquisition, par le deuxième nommé, en son nom propre, en celui de l'un des membres de sa famille ou encore de toute autre entité qu'il projetait de se substituer, d'une propriété sise sur la commune de C\_\_\_\_\_ (parcelle n° xxx), connue sous le nom de « W\_\_\_\_\_ » (LP xx xx pièce 4 p. 16 ss).

A son article 4 premier paragraphe, le contrat fixait à 400 000 fr., TVA non comprise, la commission de courtage due par le mandant en cas de conclusion d'un acte de vente ferme ou à terme portant sur cette propriété. Ce paragraphe a été amendé, avec l'accord de Y\_\_\_\_\_ (all. 26 admis), par X\_\_\_\_\_, qui a apporté la précision manuscrite suivante : « à l'appel de fonds pour le transfert de propriété définitif, par le notaire » (R. 21 p. 97).

Quant au deuxième paragraphe de ce même article 4, il prévoyait que la commission était également due si l'acte de vente ferme ou à terme était conclu par un membre de la famille du mandant ou toute autre entité qu'il aurait décidé de se substituer, dans laquelle il détiendrait ou non une participation, que ce soit de manière directe ou indirecte.

**2.2** Désireux de transformer le « W\_\_\_\_\_ » en propriété par étages après son acquisition, X\_\_\_\_\_ a chargé Y\_\_\_\_\_ d'en effectuer toutes les démarches. A cette fin, les intéressés ont conclu un deuxième contrat le 24 mars 2012, intitulé « contrat d'apporteur d'affaires », aux termes duquel une commission de 5 % était due sur les affaires apportées (LP xx xx pièce 9 p. 45).

**2.3** Le 22 février 2012, Z\_\_\_\_\_ a délivré à X\_\_\_\_\_ une procuration, avec pouvoirs de substitution, aux fins d'acquérir, pour elle et en son nom, le « W\_\_\_\_\_ », soit la parcelle n° xxx, sise sur la commune de C\_\_\_\_\_, propriété de S\_\_\_\_\_, pour le prix de 11 000 000 fr. (LP xx xx pièce 2 p. 12).

Le même jour, S\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, ce dernier agissant au nom de son épouse en vertu de la procuration précitée, ont signé un contrat intitulé « vente à terme conditionnelle emption cessible » par-devant M<sup>e</sup> O\_\_\_\_\_, notaire. Ce contrat

prévoyait que S \_\_\_\_\_ vendait à Z \_\_\_\_\_ la parcelle n° xxx au prix de 11 000 000 fr., montant payable au plus tard le 31 juillet 2012 (LP xx xx pièce 6 p. 22 ss).

**2.4** A la suite de la signature de cet acte de vente, Y \_\_\_\_\_ a signé, le 2 mars 2012, un contrat de partage de commission avec R \_\_\_\_\_ et Q \_\_\_\_\_ en lien avec la vente du « W \_\_\_\_\_ », au terme duquel la part lui revenant a été arrêtée à 309 599 fr. (LP xx xx pièce 5 p. 20 ss).

L'intéressée a perçu deux acomptes, le premier versé le 10 avril 2012 d'un montant de 30 000 euros provenant d'un virement de la société P \_\_\_\_\_, à E \_\_\_\_\_, avec la mention « dossier W \_\_\_\_\_ / xx », le deuxième versé le 26 juin suivant d'un montant de 15 000 euros provenant d'un chèque de Z \_\_\_\_\_ (all. 17 admis, R. 8 p. 94, R. 24 p. 97, LP xx xx pièce 18 p. 82).

Les époux X \_\_\_\_\_ ne lui ont jamais demandé la restitution de ces acomptes avant la présente procédure (R. 10 p. 94 ; R. 26 p. 97).

**2.5** Pour des raisons qui ont trait à S \_\_\_\_\_, mais qui ne sont pas clairement établies au dossier (impossibilité d'obtenir la renonciation de l'Etat de F \_\_\_\_\_ à son droit de préemption légal à la date prévue selon les indications contenues dans l'acte de vente prorogé du 16 août 2012 ou incapacité de libérer les locaux de toute occupation selon les explications contenues dans le courrier de M<sup>e</sup> O \_\_\_\_\_ du 14 février 2013) (LP xx xx pièce 7 p. 38 ss ch.4 et pièce 14 p. 73), les parties à l'acte de vente du 22 février 2012 ont signé, le 16 août 2012, par-devant le même notaire, une « prorogation de vente à terme conditionnelle emption cessible », aux termes de laquelle l'exécution de la vente et le paiement du prix ont été différés au 31 décembre 2012 (LP xx xx pièce 7 p. 38 ss).

**2.6** Le lendemain de la signature de cet acte de vente prorogé, Y \_\_\_\_\_ a adressé à X \_\_\_\_\_ un courrier libellé comme suit :

En raison de circonstances extérieures à ma volonté de pure formalisme, l'exécution du contrat de vente à terme a dû être étendue au 31 décembre 2012 à la place du 31 juillet 2012. La vente peut néanmoins être considérée comme étant faite.

Dans ce contexte, je vous remercie néanmoins de libérer l'entier de ma commission due à ce titre, à votre entière décharge, au plus tard le 30 septembre 2012.

Cette lettre a été contresignée par X \_\_\_\_\_, avec la mention « bon pour accord » (LP xx xx pièce 8 p. 44). Selon les déclarations de l'intéressé en procédure, il l'a fait à

un moment où il n'imaginait pas que les conditions de la vente ne seraient pas remplies (R. 19 p. 96).

**2.7** Par acte de modification de vente instrumenté par M<sup>e</sup> L\_\_\_\_\_, notaire, le 10 octobre 2012, S\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, ce dernier agissant à nouveau au nom de son épouse, sont convenus de réduire le prix de vente de la parcelle n° xxx à 8 000 000 fr., d'avancer le terme d'exécution de la vente au 17 octobre 2012 au plus tard, de constituer une propriété par étage simultanément au transfert de propriété et de maintenir le futur lot n° 1 pour le vendeur, de sorte que la vente ne porterait que sur les lots n° 2 à 6 (LP xx xx pièce 12 p. 49 ss). L'acte mentionnait qu'en cas d'empêchement à l'exécution au 17 octobre 2012, S\_\_\_\_\_ serait libre de vendre à tout tiers acquéreur.

Par acte de vente instrumenté le 20 octobre 2012 par M<sup>e</sup> L\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ a finalement vendu la parcelle n° xxx à T\_\_\_\_\_ pour le prix de 8 000 000 fr. (LP xx xx pièce 13 p. 58 ss). Cette société a été représentée à l'acte de vente par V\_\_\_\_\_, ami d'enfance de X\_\_\_\_\_. Selon les explications de ce dernier, c'est un pur hasard, car il n'a jamais revu cet ami avant de voir apparaître son nom dans la présente procédure (R. 27 p. 97).

Il ressort des actes de vente versés en cause que, dans les deux cas, l'acquisition était partiellement financée par un prêt de S\_\_\_\_\_ à hauteur de 3 000 000 francs.

**2.8** Le 25 septembre 2012, Y\_\_\_\_\_ a adressé à M<sup>e</sup> L\_\_\_\_\_ une facture d'un montant de 334 366 fr. 90, TVA comprise, relative à la commission découlant du contrat conclu le 7 février 2012 avec X\_\_\_\_\_. Le même jour, elle a également adressé à ce dernier une facture d'un montant de 216 000 fr., TVA comprise, relative à la commission découlant du contrat conclu avec lui le 24 mars 2012, en se prévalant de la vente à S\_\_\_\_\_ « d'un lot dans le W\_\_\_\_\_ ».

**2.9** Dans son écriture introductive d'instance, Y\_\_\_\_\_ soutient que les époux X\_\_\_\_\_ ont trouvé un accord avec T\_\_\_\_\_ pour l'acquisition du « W\_\_\_\_\_ » (all. 16 p. 7). Selon ses déclarations en procédure, le financement de l'acquisition de cette propriété s'est heurté à la réticence des banques (R. 2 et 3 p. 93). X\_\_\_\_\_ lui aurait alors parlé de la possibilité d'un montage financier avec un partenaire russe résidant à C\_\_\_\_\_, du nom de U\_\_\_\_\_, ayant droit économique majoritaire de T\_\_\_\_\_. Il aurait d'ailleurs reconnu, à plusieurs reprises, lui devoir personnellement sa commission, cela même après l'envoi des deux factures

du 25 septembre 2012 et l'achat de l'immeuble par la société précitée (R. 1 et 3 p. 93, R. 6 et 10 p. 94).

Pour sa part, X\_\_\_\_\_ conteste l'existence de tout lien ou de tout accord entre lui et T\_\_\_\_\_ (all. 16 contesté p. 7, R. 17 p. 96, R. 23 p. 97). A l'appui de ses allégations, il a déposé un courrier de M<sup>e</sup> L\_\_\_\_\_ du 16 janvier 2014, établi à sa demande, attestant que la transaction portant sur l'acquisition du « W\_\_\_\_\_ » par cette société n'avait aucun lien juridique avec lui (pièce 26 p. 90). Lors de son audition en qualité de partie, il a affirmé n'avoir jamais reçu les deux factures du 25 septembre 2012 et n'avoir jamais promis à Y\_\_\_\_\_ de lui payer une commission (R. 22 p. 97). Interpellé sur la personne de U\_\_\_\_\_, il a admis le connaître pour l'avoir rencontré comme un acheteur concurrent du « W\_\_\_\_\_ » (R. 28 p. 97).

**2.10** Parmi les témoins interrogés en procédure, plusieurs ont confirmé avoir entendu X\_\_\_\_\_ s'engager à payer à Y\_\_\_\_\_ une commission après la vente du « W\_\_\_\_\_ » à T\_\_\_\_\_.

S\_\_\_\_\_, propriétaire de l'immeuble précité, qui n'a fait la connaissance de Y\_\_\_\_\_ que dans le cadre de la vente de son bien (R. 34 p. 129), est, à cet égard, on ne peut plus catégorique. Il se souvient d'une réunion qui s'est tenue à D\_\_\_\_\_ après la renonciation de la vente à Z\_\_\_\_\_, au cours de laquelle son époux a clairement dit qu'il devait une commission à Y\_\_\_\_\_ (R. 35 p. 129). Son témoignage, que rien ne permet de mettre en doute, faute de lien personnel ou professionnel avec l'intéressée, vient corroborer ceux de H\_\_\_\_\_ et de I\_\_\_\_\_. Le premier nommé, qui avait été requis par Y\_\_\_\_\_, rencontrée quelques années auparavant dans un contexte professionnel, de s'assurer auprès de X\_\_\_\_\_ qu'il lui réglerait bien sa commission (R. 55 et 56 p. 134), a organisé en février 2013 une entrevue à E\_\_\_\_\_ avec lui, dans les locaux professionnels de ce dernier (R. 58 p. 135). Selon ce qu'a déclaré ce témoin en procédure, X\_\_\_\_\_ a, à cette occasion, expressément reconnu devoir à Y\_\_\_\_\_ une commission chiffrée à environ 250 000 fr. (R. 56 p. 134). Par ces déclarations, H\_\_\_\_\_ confirme en tous points l'attestation qu'il a établie le 3 septembre 2013 (LP xx xx pièce 17 p. 80). Quant à I\_\_\_\_\_, amie de Y\_\_\_\_\_ qui l'a mise en contact avec X\_\_\_\_\_ (R. 65 et 67 p. 200), elle a expliqué avoir pris part à un déjeuner à E\_\_\_\_\_ avec les deux intéressés à une période qu'elle situe après l'entrée en jeu de T\_\_\_\_\_, soit après octobre 2012 (R. 67 p. 200 et R. 69 p. 201) et avoir entendu X\_\_\_\_\_ reconnaître devoir une commission à Y\_\_\_\_\_ (R. 67 p. 200 et R. 68 p. 201).

Fort de ces témoignages convergents, la Cour est d'avis, avec le juge de première instance, que l'engagement pris par X\_\_\_\_\_ de payer à Y\_\_\_\_\_ sa commission après que l'immeuble ait été vendu à T\_\_\_\_\_ est établi.

Cela est d'autant plus vrai que, comme l'a pertinemment relevé le premier juge, l'existence d'un tel engagement est renforcée par la promesse identique prise par X\_\_\_\_\_ envers R\_\_\_\_\_. Ce dernier, courtier agissant pour le compte de S\_\_\_\_\_ lors de la vente du « W\_\_\_\_\_ » (R. 48 p. 132), également entendu en qualité de témoin, a déclaré que X\_\_\_\_\_ avait aussi reconnu lui devoir une commission pour la vente de ce bien immobilier, en raison de son intervention auprès du propriétaire pour le convaincre de baisser le prix de vente (R. 49 et R. 51 p. 132). Ces déclarations sont étayées par les pièces versées en cause, plus particulièrement par la note d'honoraires adressée à X\_\_\_\_\_, par l'entremise de M<sup>e</sup> L\_\_\_\_\_, le 21 décembre 2012 - soit après la vente de l'immeuble à T\_\_\_\_\_ -, envoi confirmé par email du 24 décembre 2012 auquel l'intéressé a répondu par courriel du même jour, non pas pour dénier toute obligation en lien avec le paiement de cette commission, mais pour préciser que la facture devait lui être adressée directement à lui (pièce 27 p. 145 et pièce 31 p. 149).

**2.11** Les engagements de X\_\_\_\_\_ de verser les commissions promises après la vente du « W\_\_\_\_\_ » à T\_\_\_\_\_ étant établis, ils ne s'expliquent que par son implication dans l'acquisition de ce bien immobilier par cette société. On comprendrait en effet mal qu'il se soit obligé à verser une commission pour une vente dans laquelle il n'a pas pris part et pour laquelle il n'est intéressé ni de près, ni de loin. Les liens entre l'intéressé et l'entité juridique qui s'est finalement portée acquéreuse de cette propriété ont d'ailleurs été relevés par plusieurs témoins, qui rapportent des informations qu'ils ont personnellement entendues, et non pas de celles que leur aurait communiquées Y\_\_\_\_\_.

S\_\_\_\_\_ a ainsi indiqué que U\_\_\_\_\_, qui était le véritable « chef » de T\_\_\_\_\_, auquel toutes les personnes qui gravitaient autour de cette société se référaient, et X\_\_\_\_\_ s'étaient tous deux fondés, devant lui, sur des rendez-vous qu'ils avaient eus ensemble et qu'il existait donc un lien entre eux (R. 36 et R. 38 p. 130, R. 46 p. 131). Selon lui, ces rencontres étaient clairement en relation avec le projet d'acquisition de sa propriété (R. 39 p. 130), car X\_\_\_\_\_ lui avait parlé d'un portage financier, tout en exprimant le sentiment que si l'affaire ne se concluait pas au nom de son épouse, elle n'en était pas pour autant « morte » (R. 35 p. 130). H\_\_\_\_\_, pour sa part, se souvient que, lors de sa visite à E\_\_\_\_\_ pour discuter de la commission

due à Y \_\_\_\_\_, X \_\_\_\_\_ a mentionné l'existence d'un associé russe (R. 57 p. 134). Quant à R \_\_\_\_\_, il a fait mention d'une association qui devait se faire entre T \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ et a indiqué que ce dernier, lorsqu'il lui avait demandé de réduire sa note d'honoraires, avait invoqué le fait qu'il n'achetait pas seul (R. 49 p. 132).

L'existence d'un lien entre X \_\_\_\_\_ et T \_\_\_\_\_ est encore renforcée par la temporalité et le contenu du contrat de vente finalement conclu avec cette dernière. L'acte de vente a été instrumenté trois jours seulement après le terme d'exécution de la vente passée au nom de l'épouse de X \_\_\_\_\_, ce qui paraît très court pour négocier les termes d'un contrat d'une telle envergure - plusieurs millions de francs - avec un acquéreur totalement nouveau et étranger aux précédentes négociations. S'ajoute à cela le fait qu'il paraît difficilement concevable qu'un nouvel acquéreur, sans lien aucun avec le précédent, obtienne lui aussi, dans un délai aussi court, un prix inférieur de 3 000 000 de francs à celui voulu initialement par le vendeur, de même qu'un prêt du même montant de la part de ce dernier pour financer l'acquisition du bien immobilier. Qu'une telle baisse de prix et qu'un tel montage financier, pourtant peu courant, se retrouvent à l'identique avec un nouvel acquéreur paraît surprenant, sauf si l'on doit admettre que ce dernier s'est substitué aux conditions de vente négociées par le précédent acquéreur. Enfin, il paraît pour le moins peu vraisemblable que le nouvel acquéreur soit, par le plus pur des hasards, représenté à l'acte de vente par un ami d'enfance de l'ancien bénéficiaire de la vente, sauf à retenir l'existence de relations entre les deux. Tant de coïncidences laissent en effet penser qu'il y avait bel et bien un lien entre X \_\_\_\_\_ et la société T \_\_\_\_\_, qui a finalement acquis le « W \_\_\_\_\_ », et que cette dernière a purement et simplement repris la place de l'épouse de X \_\_\_\_\_ à l'acte de vente, ce qui explique qu'elle ait bénéficié des mêmes conditions de prix et de financement.

Toutes ces raisons amènent la Cour de céans à retenir, avec le premier juge, que X \_\_\_\_\_ a substitué T \_\_\_\_\_ à son épouse pour l'acquisition du « W \_\_\_\_\_ », même si les liens exacts qui se sont noués entre l'intéressé et cette société ne ressortent pas du dossier. Sur ce dernier point, l'appelant est d'ailleurs d'avis que, au regard du deuxième paragraphe de l'article 4 du contrat passé le 7 février 2012, les accords qu'il aurait pu trouver avec T \_\_\_\_\_ et les éventuelles relations d'affaires qu'il aurait pu nouer avec elle sont sans pertinence pour la connaissance de la cause, le seul élément déterminant étant son éventuelle décision de se substituer une autre entité (cf. déclaration d'appel du 6 mars 2017 p. 8).

### **III. Considérant en droit**

**3.** Il n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat de courtage au sens des articles 412 et ss CO, conclu le 7 février 2012 et reconduit jusqu'au 30 décembre suivant. Il n'est pas plus discuté que l'activité déployée par l'appelée en sa qualité de courtière a abouti à la conclusion de l'acte de modification de vente du 10 octobre 2012, acte qui, pour des raisons qui ne ressortent pas du dossier et qui, partant, ne peuvent être imputées à l'appelant, n'a pas été exécuté à son terme, fixé au 17 octobre 2012. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur ces questions, les parties étant renvoyées aux considérants pertinents émis par le premier juge à leur sujet (cf. consid. 3 du jugement entrepris).

Est en revanche litigieux le point de savoir si l'appelant a substitué à son épouse, partie à l'acte de modification de vente précitée, la société T \_\_\_\_\_, qui s'est finalement portée acquéreuse, par acte de vente du 20 octobre 2012, de l'immeuble pour lequel le contrat de courtage a été conclu. Selon les constatations du premier juge, tel est bien le cas, en sorte que, à son avis, toutes les conditions arrêtées dans ce contrat sont remplies, ce dernier prévoyant expressément que la commission était également due en cas de conclusion, par toute autre entité que le mandant aurait décidé de se substituer, d'un acte de vente ferme ou à terme portant sur l'objet immobilier précité.

**4.** L'appelant y voit, en premier lieu, une violation de la maxime des débats, plus particulièrement du devoir d'allégation incombant aux parties en vertu de cette maxime. Selon lui, les faits que l'appelée a invoqués en lien avec la substitution litigieuse sont largement insuffisants, pour ne pas dire inconsistants, en sorte qu'elle n'a pas satisfait à son devoir d'allégation. Il reproche au premier juge de ne pas l'avoir constaté, en violation du droit.

#### **4.1**

**4.1.1** Selon l'article 55 al. 1 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. La personne de l'alléguant importe peu, puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (arrêts 4A\_559/2016 du 18 janvier 2017 consid. 3.1 ; 4A\_268/2016 du 14 décembre 2016 consid. 4.1 ; HOHL, Procédure civile, tome I, 2<sup>e</sup> éd., 2016, n. 1291 ss). Néanmoins, celui qui supporte le fardeau de l'allégation objectif (objektive Behauptungslast) et le fardeau de la preuve (objektive Beweislast ; art. 8 CC) des conditions d'une prétention, en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ces conditions, respectivement celles de l'absence de preuve

de celles-ci, a toujours intérêt à alléguer lui-même les faits justifiant la prétention, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à les établir.

L'allégation des faits n'a pas à contenir tous les détails ; il suffit que les faits, sur lesquels s'appuie la demande soient allégués dans leurs traits essentiels d'après l'expérience générale de la vie (ATF 136 III 322 consid. 3.4 ; arrêt 4A\_195/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3.2). Ce qui est manifestement contenu dans d'autres allégations expressément formulées par les parties n'a pas à être allégué explicitement (cf. faits implicites ; arrêt 4A\_625/2015 du 29 juin 2016 consid. 4.1 ; 5P.445/2004 du 9 mars 2005 consid. 2.3.3 ; HOHL, op. cit., n. 1238 ss).

**4.1.2** Dans un procès en procédure ordinaire soumis à la maxime des débats, chaque partie ne peut s'exprimer que deux fois sans limites : une première fois dans le cadre du premier échange d'écritures ; une seconde fois, que ce soit dans le cadre d'un second échange d'écritures estimé nécessaire par le tribunal au vu des circonstances (art. 225 CPC), d'un échange d'écritures simple suivi de débats d'instruction (art. 226 CPC) ou encore d'un échange d'écritures simple et des premières plaidoiries au début de l'audience des débats principaux (art. 229 al. 2 CPC). Lorsqu'un second échange d'écritures a été ordonné, mais que les parties ont renoncé à déposer les mémoires correspondants, le double échange d'écritures est censé avoir eu lieu, de sorte que la phase d'allégation prend fin. Une partie ne peut pas, en renonçant à déposer de réplique, faire en sorte que la phase d'allégation ne s'achève qu'après une audience d'instruction tenue par la suite au sens de l'article 226 CPC ou une audience de débats principaux au sens des articles 228 et ss CPC. Dès lors, selon la maxime éventuelle, il n'est laissé ni à l'appréciation du tribunal, ni à la disposition des parties, de reporter la limitation des *nova* à un moment ultérieur (arrêt 4A\_494/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.4.2 et les références).

**4.2** En l'espèce, le juge de première instance a ordonné un deuxième échange d'écritures après réception du mémoire-réponse. L'appelée n'a toutefois pas déposé de réplique, quand bien même elle a demandé, et obtenu, deux prolongations de délai pour le faire. La phase d'allégation a donc pris fin avec la renonciation de l'intéressée à fournir une réplique. Aussi, les allégués nouveaux contenus dans son écriture datée du 23 janvier 2015 (*recte* 23 février 2015) et invoqués en ouverture des débats principaux (cf. procès-verbal d'audience du 23 février 2015) sont irrecevables, parce que tardifs. Partant, ils ne sauraient être pris en compte pour circonscrire le cadre du procès.

Ce dernier est donc délimité par les seuls faits allégués à l'appui du mémoire-demande et du mémoire-réponse et leurs offres de preuve. Dans la première de ces écritures, l'appelée s'est prévalu de ce que l'appelant et son épouse avaient admis avoir trouvé un accord avec T\_\_\_\_\_ pour l'achat du « W\_\_\_\_\_ » (cf. allégué 16 du mémoire-demande du 10 mars 2014). Comme moyen de preuve, elle a indiqué, outre l'interrogatoire des parties et l'audition de I\_\_\_\_\_, l'attestation établie par cette dernière le 30 août 2013. Dans ce document, le témoin en question affirmait avoir été informé, au cours d'un repas partagé avec les parties à E\_\_\_\_\_, qu'un accord avait été trouvé avec T\_\_\_\_\_, avec qui le dernier acte de vente avait été signé. Ce fait a été dûment contesté par l'appelant, qui a objecté que son épouse n'était jamais devenue propriétaire de la propriété précitée (cf. allégué 32 du mémoire-réponse du 12 juin 2014). Certes, l'appelée n'a pas formellement allégué que T\_\_\_\_\_ s'était substituée à l'épouse de l'appelant dans l'acte de vente du 20 octobre 2012. En invoquant l'existence d'un accord entre cette société et l'intéressée, accord censé prouvé par l'attestation versée en cause, elle a présenté dans leurs contours essentiels les faits pertinents pour la subsumption aux règles du droit matériel que le premier juge a considéré comme établis par les preuves administrées. Est à cet égard significatif le fait que l'appelant a déposé une contre-preuve (cf. pièce n° 26) qui, bien qu'irrecevable pour les mêmes motifs que les allégués nouveaux de l'appelée - puisque déposée seulement à l'ouverture des débats principaux, après clôture de la phase d'allégation -, n'en démontre pas moins que la formulation des éventuels liens tissés avec T\_\_\_\_\_ était suffisante pour que l'appelant puisse se défendre correctement en déniaient tout lien juridique avec cette société. Il suit de là que c'est à tort que ce dernier voit dans la prise en compte, par le premier juge, de la substitution de T\_\_\_\_\_ à son épouse à l'acte de vente du « W\_\_\_\_\_ » une violation du devoir d'allégation.

Autre est la question, examinée ci-après, de savoir si, ce faisant, le magistrat en question a violé les règles sur la répartition du fardeau de la preuve, voire a procédé à une appréciation incorrecte des faits de la cause, comme le soutient l'appelant.

## **5.**

**5.1** En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'article 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 ; 127 III 519 consid. 2a). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie

adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1). L'article 8 CC ne prescrit cependant pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 137 III 226 consid. 4.3), comment les preuves doivent être appréciées et sur quelles bases le juge peut forger sa conviction (arrêt 4A\_428/2016 du 15 février 2017 consid. 3.2.2.3 ; ATF 128 III 22 consid. 2d). Dès le moment où le juge est parvenu à une conviction sur la base de l'appréciation des preuves, l'article 8 CC, en tant que règle sur le fardeau de la preuve, cesse d'être applicable (ATF 132 III 626 consid. 3.4 ; 131 III 646 consid. 2.1).

En l'espèce, il résulte clairement du jugement attaqué que le premier juge est parvenu à la conviction, sur la base des preuves apportées, que l'appelant a substitué à son épouse la société T\_\_\_\_\_ dans la vente du « W\_\_\_\_\_ ». Dès lors que le magistrat précité n'est pas resté dans le doute s'agissant de la question de la substitution des parties à l'acte de vente litigieux, il n'y a pas lieu d'appliquer les règles sur le fardeau de la preuve et l'article 8 CC ne peut pas avoir été violé. Le grief de l'appelant tombe à faux.

Savoir si l'appelée a apporté la preuve qui lui incombe en vertu de cette disposition, ce que l'appelant dénie également, est une pure question d'appréciation des preuves, que la Cour de céans examine avec un plein pouvoir d'examen.

## **5.2**

### **5.2.1**

**5.2.1.1** Selon l'article 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. L'appréciation des preuves est libre avant tout en ce qu'elle n'est pas régie par des règles rigides sur la preuve qui prescriraient exactement au juge la manière dont se constitue une preuve valable ni la valeur probante des différents moyens de preuve les uns par rapport aux autres (arrêt 2C\_709/2017 du 25 octobre 2018 consid. 3.3). Il n'y a d'ailleurs pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (SCHWEIZER, Commentaire romand, 2019, n. 19 ad art. 157 CPC ; GUYAN, Commentaire bâlois, 2017, n. 5 ad art. 157 CPC), lesquels sont énoncés à l'article 168 CPC. Cette norme prévoit entre autres le témoignage (art. 169 ss CPC), soit l'interrogatoire de toute personne qui n'a pas la qualité de partie, et le jugement peut donc pleinement se fonder sur celui-ci.

Le tribunal doit exercer sa prérogative de libre appréciation des preuves en gardant à l'esprit le degré de force probante exigé explicitement ou implicitement par la norme applicable. Par défaut, une preuve dite stricte ou certaine est de mise (SCHWEIZER, n. 20

ad art. 157 CPC ; GUYAN, n. 7 ad art. 157 CPC). Cette preuve n'est rapportée que si le juge a acquis, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'en se basant sur des éléments objectifs, il n'ait aucun doute sérieux quant à l'existence d'un fait ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers (HOHL, Procédure civile, tome I, 2<sup>ème</sup> éd., 2016, n. 1868 ; GUYAN, n. 8 ad art. 157 CPC). L'appréciation des preuves par le juge consiste donc, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuve administrés et à décider s'il est intimement convaincu que ce fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (HOHL, op. cit., n. 1990).

**5.2.1.2** Les faits pertinents et contestés qui doivent être prouvés (cf. art. 150 CPC) peuvent l'être selon deux modes différents : par preuve directe ou par preuve indirecte (ou preuve par indices). La preuve est directe lorsque les faits correspondant aux faits constitutifs ou générateurs de droit peuvent être établis directement par les moyens de preuve administrés. En l'absence de preuve directe, les faits correspondant aux faits générateurs de droit peuvent résulter d'indices ou de faisceau d'indices établis par les moyens de preuve qui ont été administrés et dont le juge a apprécié la force probante. Ces indices sont des faits, qui sans être par eux-mêmes générateurs de droit, sont néanmoins de nature à permettre de conclure à l'existence de faits générateurs de droit (HOHL, op. cit., n. 1643 à n. 1651 ; HASENBÖHLER, Das Beweisrecht der ZPO, Band I, 2015, n. 1.5, p. 6). Le juge est ainsi autorisé à forger sa conviction sur la base d'éléments qui, considérés isolément, ne seraient pas décisifs, mais qui, au-delà de tout doute raisonnable, conduisent globalement à reconnaître le bien-fondé de l'action (arrêts 6B\_400/2015 du 14 décembre 2015 consid. 6.4 ; 6B\_678/2013 du 3 février 2014 consid. 3.3). Le tribunal opère ainsi une déduction sur la base d'un (ou plusieurs) indice(s), et cette déduction relève de l'appréciation des preuves (ATF 117 II 256 consid. 2b ; 136 III 486 consid. 5 ; arrêt 4A\_687/2011 du 19 janvier 2012 consid. 5).

**5.2.2.** En l'occurrence, pour pouvoir prétendre au paiement de la commission de courtage fondée sur l'article 4 paragraphe 2 du contrat conclu le 7 février 2012, l'appelée devait démontrer que T\_\_\_\_\_ s'était substituée à l'appelant - plus précisément à son épouse, qu'il représentait à l'acte de vente - dans l'achat du « W\_\_\_\_\_ ». L'intéressé l'admet expressément dans son écriture de recours, qui ne conteste pas que les autres conditions d'application de l'article 413 CO étaient réalisées. Avec lui, il convient également de retenir que le degré de force probante exigé implicitement par

cette norme était la preuve stricte, en sorte que le premier juge ne pouvait pas se contenter de la simple vraisemblance de l'existence de la substitution contestée.

Là où l'appelant erre cependant, c'est lorsqu'il soutient que cette preuve stricte ne pouvait être rapportée que par l'interrogatoire des organes de T\_\_\_\_\_, soit son administrateur ou son directeur - témoins dont l'audition n'a pas été requise par l'appelée -, voire de son supposé ayant droit économique, U\_\_\_\_\_, ou de son représentant à l'acte de vente, V\_\_\_\_\_ - témoins dont l'audition a été abandonnée, faute, pour l'intéressée, de pouvoir communiquer au juge de district leur adresse. Contrairement à ce qu'il affirme, l'existence d'une telle substitution pouvait, en l'absence des preuves directes énumérées par lui, résulter d'indices ou de faisceau d'indices établis par les preuves administrées. En effet, la preuve indirecte des faits pertinents, ou preuve par indices, est un mode de preuve tout à fait admis en procédure civile, laquelle ne connaît pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés, sans qu'il en découle un amoindrissement du degré de la preuve exigé. Le magistrat intimé était par conséquent habilité à forger sa conviction notamment sur la base des déclarations des témoins entendus en procédure, même si les éléments rapportés par ces derniers ne constituaient que des preuves indirectes de l'existence de la substitution litigieuse, en sorte que la critique de l'appelant ne peut qu'être rejetée.

Quant à savoir si ces témoignages étaient de nature à emporter la conviction du premier juge, la Cour de céans a retenu que tel était bien le cas (cf. consid. 2.11 ci-dessus). Elle a relevé que, parmi les témoins entendus, trois d'entre eux rapportaient l'existence de liens entre l'appelant et l'entité juridique qui s'est finalement portée acquéreuse de la propriété objet du contrat de courtage, en restituant des faits auxquels ils avaient eux-mêmes participé, et que l'existence des liens ainsi rapportés était corroborée par la temporalité et le contenu de l'acte de vente instrumenté le 20 octobre 2012, de même que par l'engagement pris par l'appelant de s'acquitter de la commission due à l'appelée après la vente de l'immeuble à T\_\_\_\_\_. Sur ce dernier point, elle a considéré, avec le juge intimé, qu'un tel engagement, dès lors qu'il est établi au dossier - ce que l'appelant ne conteste pas en procédure d'appel - ne pouvait s'expliquer que par l'implication de ce dernier dans l'acquisition du bien immobilier par cette société. Les témoignages en question n'ont donc pas été appréciés isolément, comme le laisse entendre l'appelant dans sa déclaration d'appel, mais ils ont été associés aux autres éléments de preuves ressortant du dossier, pour asseoir globalement, au-delà de tout doute raisonnable, le bien-fondé de la substitution controversée, fait générateur de droit que l'appelée avait la charge de prouver.

C'est par conséquent à la suite d'une appréciation correcte des preuves, plus particulièrement des témoignages au dossier, que le premier juge a retenu que la preuve stricte de la substitution de T\_\_\_\_\_ à l'épouse de l'appelant pour acquérir le « W\_\_\_\_\_ » avait été rapportée par l'appelée, à qui incombait le fardeau de cette démonstration. L'appel doit, par conséquent, être également rejeté sur ce point.

**6.** Comme déjà relevé, l'appelant ne conteste pas que les conditions d'application de l'article 413 CO sont réalisées, pour le cas où, comme en l'espèce, la preuve de la substitution prévue par le contrat de courtage est reconnue comme établie. Il ne discute pas plus la réduction de la commission convenue à 3 % du prix de vente, soit à 240 000 fr., TVA par 19 200 fr. en sus, montant auquel il convient de déduire l'acompte qu'il a versé et qui a été imputé à cette créance à hauteur de 21 920 fr. en application de l'article 87 al. 2 CO, sans qu'aucune contestation n'ait été élevée à son encontre. Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant ces questions, les parties étant renvoyées aux considérants pertinents du jugement querellé sur ces points (cf. consid 3.1 à 3.5).

Ce dernier étant entièrement confirmé, l'appelant est par conséquent reconnu devoir à l'appelée le montant de 237 280 fr. (240 000 fr. + 19 200 fr. – 21 920 fr.), avec intérêt à 5 % dès le 31 octobre 2012.

**7.** Au vu du sort de l'appel, les frais sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**7.1** Le sort de la cause dispense l'autorité de céans de revoir la répartition des frais et des dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC *a contrario*), non spécifiquement contestés quant à leur montant. Il est donc renvoyé aux motifs exposés par le premier juge sur ces questions (cf. consid. 6 du jugement entrepris).

**7.2** Compte tenu de la valeur litigieuse (301 499 fr.), du degré de difficulté usuel de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 5000 fr. (art. 16 et 19 LTar).

Au vu de ces mêmes critères et de l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelée, qui s'est limitée pour l'essentiel en la prise de connaissance de l'écriture d'appel et en la rédaction d'une réponse de neuf pages, l'appelant, qui supporte ses propres frais d'intervention en justice, lui versera une indemnité - légèrement réduite, en application de l'article 29 al. 2 LTar - de 5000 fr. à titre de dépens pour la procédure

d'appel (art. 27, 32 al. 1 [fourchette de 17 700 fr. à 24 900 fr. lorsque la valeur litigieuse oscille entre 300 001 fr. et 350 000 fr.] et 35 al. 1 let. a LTar [- 60 %]).

Par ces motifs,

### **Prononce**

1. L'appel est rejeté.
2. La décision rendue le 21 décembre 2016 par le juge du district de A\_\_\_\_\_ est confirmée dans la teneur suivante :
  1. L'action en reconnaissance de dette et validation de séquestre dirigée contre Z\_\_\_\_\_ est rejetée.
  2. L'action en paiement dirigée contre X\_\_\_\_\_ est partiellement admise. En conséquence, X\_\_\_\_\_ est condamné à payer à Y\_\_\_\_\_ 237'280 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 octobre 2012.
  3. La demande en reconvention est partiellement admise, dans la mesure de sa recevabilité. En conséquence, Y\_\_\_\_\_ est condamnée à payer à Z\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, créanciers en main commune, 26'774 Euros, avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 juin 2014.
  4. Les frais judiciaires (19'403 fr.) sont mis à la charge de Y\_\_\_\_\_ à concurrence de 11'642 fr., de X\_\_\_\_\_ à concurrence de 6468 fr. et de Z\_\_\_\_\_ à concurrence de 1293 francs.
  5. Y\_\_\_\_\_ payera à Z\_\_\_\_\_ une indemnité pour les dépens de 4200 francs.
  6. X\_\_\_\_\_ payera à Y\_\_\_\_\_ 6038 fr. à titre de remboursement des avances et une indemnité pour les dépens de 8000 francs.
3. Les frais de la procédure d'appel, par 5000 fr., sont mis à la charge de X\_\_\_\_\_.
4. X\_\_\_\_\_ versera à Y\_\_\_\_\_ une indemnité de 5000 fr. à titre de dépens en procédure d'appel.

Sion, le 11 avril 2019