

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 1er décembre 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
MM. Krieger et Stoudmann, juges  
Greffière : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

**Art. 412, 413 al. 1 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 11 mai 2015 par la Présidente  
du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause  
divisant l'appelante d'avec **J.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesse, la Cour  
d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 11 mai 2015, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 26 août 2015, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a partiellement admis la demande du 12 juin 2014 déposée par J.\_\_\_\_\_ (I), dit que F.\_\_\_\_\_ est la débitrice de J.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement de la somme de 11'664 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 28 septembre 2013 (II), levé l'opposition formée au commandement de payer notifié le 27 septembre 2013 à concurrence du montant alloué sous chiffre II, dans la poursuite n° [...] de l'Office de Lavaux-Oron (II bis), arrêté les frais judiciaires à 2'950 fr. à la charge de F.\_\_\_\_\_ (III), dit que F.\_\_\_\_\_ est la débitrice de J.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement de la somme de 2'680 fr., à titre de remboursement des avances de frais effectuées par celle-ci (IV), dit que F.\_\_\_\_\_ est la débitrice de J.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiatement paiement de la somme de 1'500 fr., à titre de dépens (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, le premier juge a constaté que les parties étaient liées par un contrat de courtage, F.\_\_\_\_\_ ayant donné mandat à J.\_\_\_\_\_ de trouver un acquéreur pour un appartement sis à [...]. Fondé sur les déclarations de l'acquéreur dudit appartement et sur les pièces du dossier, le premier juge a considéré que J.\_\_\_\_\_ avait agi comme courtier indicateur, qu'elle avait été plus réactive que F.\_\_\_\_\_ et qu'elle avait donné l'impulsion à l'acheteur d'acquérir le bien. Le premier juge a conclu que le contrat de vente avait ainsi été signé grâce au travail de J.\_\_\_\_\_ qui pouvait dès lors prétendre au paiement d'une commission.

**B.** Par acte du 28 septembre 2015, F.\_\_\_\_\_ a déposé un appel auprès de la Cour d'appel civile contre ce jugement. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'elle n'est pas la débitrice de J.\_\_\_\_\_ et ne lui doit pas paiement de la somme de 11'664 fr., plus intérêts à 5% dès le 28 septembre 2013, l'opposition au

commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office de Lavaux-Oron, étant maintenue, dite poursuite étant pour le surplus radiée.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

**1.** J.\_\_\_\_\_ est une société anonyme qui a son siège à [...]. Son but consiste en la gérance d'immeubles, la promotion, le courtage, l'achat, la vente et les investissements dans le domaine immobilier, les assurances et les activités s'y rapportant.

F.\_\_\_\_\_ est une société à responsabilité limitée qui a son siège à [...]. Son but consiste en l'exécution de toutes opérations de courtage en matière immobilière ainsi que tous mandats d'expertise et d'évaluation d'immeubles.

**2.** Le 13 septembre 2012, F.\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de courtage avec S.\_\_\_\_\_, propriétaire d'un appartement sis route [...] à [...].

Comme cela est l'usage dans la profession, F.\_\_\_\_\_ a transmis à des confrères sur la place de [...] - notamment à J.\_\_\_\_\_ - des mandats visant la vente de l'appartement susmentionné.

**3.** Le 21 février 2013, J.\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de l'une de ses employées, X.\_\_\_\_\_, a transmis à W.\_\_\_\_\_, employé de F.\_\_\_\_\_, le courriel suivant :

*« [...] Pour faire suite à votre message ainsi qu'à la visite de l'appartement sis route [...] à [...] j'aimerais que vous me fassiez parvenir les éléments suivants : [...]. Par ailleurs je vous confirme que pour le cas où nous trouverions un acquéreur la commission de 3% + TVA se répartirait 50/50 entre J.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_. Nous avons parlé d'une*

*éventuelle vente à travers une tierce agence de notre réseau. Seriez-vous dans ce cas prêt à partager la commission à raison de 1/3 par agence ? (1/3 J.\_\_\_\_\_, 1/3 F.\_\_\_\_\_, 1/3 la tierce agence du réseau). ».*

Par courriel du 22 février 2013, F.\_\_\_\_\_ a confirmé avoir donné mandat à J.\_\_\_\_\_, afin de trouver un acquéreur pour l'appartement, ainsi que pour la commission en ces termes :

*« [...] Voici comme convenu les divers documents. [...] Le prix est fixé à CHF 760'000.- + CHF 30'000.- pour la place de parc, en cas de vente par vos soins la commission de 3% se répartit à 50/50 et si une tierce agence de votre réseau conclut alors nous divisions (sic) effectivement à raison de 1% pour l'agence tierce, 1% J.\_\_\_\_\_ et 1% F.\_\_\_\_\_ [...] ».*

**4.** Dans le courant de la semaine du 1<sup>er</sup> avril 2013, A.N.\_\_\_\_\_ a pris contact téléphoniquement avec une courtière employée de F.\_\_\_\_\_ afin de visiter l'appartement objet du présent litige. Dans l'impossibilité de faire visiter le bien immédiatement, la courtière à qui il s'était adressée lui a communiqué l'adresse afin qu'il visite déjà l'extérieur de l'appartement, rendez-vous ayant été pris pour une visite de celui-ci à une date ultérieure.

Le vendredi 4 avril 2013, A.N.\_\_\_\_\_ - qui consultait les annonces d'appartements mis à la vente sur différents sites Internet - s'est adressé à J.\_\_\_\_\_ pour visiter un appartement qui l'intéressait, sans savoir qu'il s'agissait du même appartement que celui que F.\_\_\_\_\_ entendait lui proposer le 1<sup>er</sup> avril précédent. Il a pu visiter l'appartement le même jour. Le lendemain, A.N.\_\_\_\_\_ a contacté F.\_\_\_\_\_ afin de lui indiquer qu'il avait visité un appartement qui lui convenait et qu'il annulait dès lors le rendez-vous pris. A.N.\_\_\_\_\_ est ensuite retourné visiter le bien avec son partenaire, en présence de J.\_\_\_\_\_, et a fait une offre à J.\_\_\_\_\_ pour acquérir le bien. J.\_\_\_\_\_ a alors proposé de faire appel au notaire D.\_\_\_\_\_ pour établir l'acte de vente.

**5.** Par courriel du 4 avril 2013, J.\_\_\_\_\_ a indiqué à F.\_\_\_\_\_ ce qui suit :

*« [...] j'ai aujourd'hui une offre de Monsieur A.N.\_\_\_\_\_ qui se porte acquéreur de cet appartement pour son prix de Frs. 710'000.- y compris 1 place de parc intérieure. [...]. »*

F.\_\_\_\_\_ a indiqué à J.\_\_\_\_\_ que le bien était déjà « sous offre ». J.\_\_\_\_\_ en a informé A.N.\_\_\_\_\_ qui s'est dit prêt à augmenter son offre à 720'000 fr. pour acheter l'appartement.

**6.** Le 8 avril 2013, A.N.\_\_\_\_\_ a finalement visité le bien, une troisième fois, avec F.\_\_\_\_\_ et en présence de J.\_\_\_\_\_, par souci de transparence envers celle-ci.

Par courriel du même jour, F.\_\_\_\_\_ a requis du notaire déjà contacté par J.\_\_\_\_\_, Me D.\_\_\_\_\_, l'établissement d'un projet d'acte de vente pour l'appartement de 3,5 pièces avec place de parc, sis route [...] à [...], au prix de 720'000 francs. Elle a précisé que « Dans l'acte de vente doit être mentionnée, la commission de courtage due à F.\_\_\_\_\_ ».

**7.** Le 9 avril 2013, F.\_\_\_\_\_ a fait signer un contrat de mandat de réservation à A.N.\_\_\_\_\_, lui expliquant que s'il ne signait pas immédiatement, il risquait de manquer la vente.

Le 25 avril 2013, J.\_\_\_\_\_ a adressé à F.\_\_\_\_\_ une note d'honoraires réclamant une commission de 11'664 fr. en capital.

**8.** Le 26 avril 2013, A.N.\_\_\_\_\_ et son compagnon ont finalement acheté l'appartement pour la somme de 720'000 fr. auprès du notaire D.\_\_\_\_\_, en présence des courtières de J.\_\_\_\_\_ et de F.\_\_\_\_\_. La venderesse, S.\_\_\_\_\_, a toutefois exigé que la courtière de J.\_\_\_\_\_ quitte les lieux sous menace d'annuler la vente.

**9.** Le 27 septembre 2013, J.\_\_\_\_\_ a introduit une poursuite à l'encontre de F.\_\_\_\_\_, celle-ci ne s'étant pas acquittée de la somme réclamée à titre d'honoraires dans le délai imparti à cet effet.

F.\_\_\_\_\_ s'est opposée au commandement de payer.

**10.** Le 4 février 2014, J.\_\_\_\_\_ a déposé une requête de conciliation auprès du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

Le 26 mars 2014, le président du tribunal de première instance a délivré une autorisation de procéder à J.\_\_\_\_\_.

**11.** Par demande du 12 juin 2014, J.\_\_\_\_\_ a conclu à ce que F.\_\_\_\_\_ soit reconnue débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 11'664 fr. avec intérêt à 5% dès le 19 juin 2013 (I) et à ce que l'opposition formée au commandement de payer notifié le 27 septembre 2013 soit définitivement levée, dans la mesure de la conclusion ci-dessus, libre cours étant laissé, jusqu'à due concurrence, à la poursuite n° [...] de l'Office de Lavaux-Oron (II).

Le 8 octobre 2014, F.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions de la demande.

À l'audience de jugement du 23 avril 2015, les parties, assistées de leur conseil respectif, ont été entendues. Deux témoins, soit l'acquéreur de l'appartement A.N.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, employée de F.\_\_\_\_\_ à l'époque des faits, ont également été entendus.

A.N.\_\_\_\_\_ a notamment fait les déclarations suivantes :

« (...) J'ai visité trois appartements avec différentes gérances dont chacune des parties. Nous avons fait deux offres pour l'appartement. Les prix étaient différents entre les gérances. L'appartement était à mon souvenir moins cher chez J.\_\_\_\_\_ que chez F.\_\_\_\_\_. (...) J'ai visité en premier cet appartement avec J.\_\_\_\_\_ deux fois. Une fois seul et une fois avec mon partenaire. Nous avons décidé le jour même d'acheter l'appartement et nous nous sommes rendus dans les locaux de J.\_\_\_\_\_

pour discuter des modalités. C'est J. \_\_\_\_\_ qui avait les clés et nous a fait visiter. Je suis retourné visiter cet appartement avec F. \_\_\_\_\_ un peu sous contrainte car J. \_\_\_\_\_ m'avait averti que la vente ne pouvait plus se dérouler, l'appartement étant déjà sous offre chez F. \_\_\_\_\_. J'avais déjà eu contact avec F. \_\_\_\_\_ au sujet de cet appartement. Je crois que le contact était avant la visite avec J. \_\_\_\_\_. Je n'ai pas pu visiter avec F. \_\_\_\_\_ après mon premier appel car la courtière devait s'absenter et était disponible seulement en début de semaine suivante. Dans l'intervalle j'ai contacté J. \_\_\_\_\_ et j'ai visité l'appartement avec J. \_\_\_\_\_. (...) J'ignorais qu'il s'agissait du même appartement auprès des deux gérances. Après la deuxième visite de l'appartement, mon partenaire et moi avons fait une offre ferme auprès de J. \_\_\_\_\_. Je leur ai demandé de contacter un notaire et ils m'ont proposé Me D. \_\_\_\_\_. (...) J'ai dû dire à J. \_\_\_\_\_ que je visitais l'appartement avec F. \_\_\_\_\_ le 8 avril. Par souci de transparence j'ai avisé J. \_\_\_\_\_ que je visitais l'appartement avec F. \_\_\_\_\_. Avec mon partenaire, nous avons signé avec J. \_\_\_\_\_ et c'était calme. Nous avons choisi de faire une offre plus intéressante à F. \_\_\_\_\_ qui nous expliquait avoir déjà cet appartement sous offre. Les contacts avec F. \_\_\_\_\_ étaient affreux lors de la visite ou j'ai signé le mandat de réservation. Il y avait des représentants de chacune des régies qui ne s'entendaient pas. La courtière de J. \_\_\_\_\_ est venue lors du rendez vous avec F. \_\_\_\_\_ car je l'avais averti de ce rendez-vous. Pour moi j'attendais que les gérances s'entendent entre elles. Le choix d'acheter un appartement est déjà lourd mais le fait que F. \_\_\_\_\_ soit si réfractaire à la présence du représentant de J. \_\_\_\_\_ m'a profondément choqué. J'étais seul sans mon partenaire et je ne pouvais donc pas signer seul pour un achat. F. \_\_\_\_\_ m'a expliqué que si je signais rien maintenant je ne pourrais pas avoir l'appartement. J'ai indiqué sur le mandat de réservation que je n'achetais pas seul. Lors de mon offre à J. \_\_\_\_\_ je ne savais pas qu'elle serait soumise à F. \_\_\_\_\_. Je savais en revanche que l'appartement était proposé par plusieurs agences. J. \_\_\_\_\_ m'a convaincu d'acheter l'appartement car j'ai visité en premier l'appartement avec eux. Ils étaient à proximité, disponibles et très réactifs. (...) Après l'offre faite à J. \_\_\_\_\_ j'ai été contacté par eux qui m'ont dit qu'il y avait un problème. C'est possible que j'ai été contacté par Mme Q. \_\_\_\_\_ qui se plaignait qu'on ait signé avec J. \_\_\_\_\_. Du coup J. \_\_\_\_\_ m'a dit que l'offre faite pour eux n'était plus suffisante car F. \_\_\_\_\_ avait une autre offre d'une cliente qui ne pouvait pas aller plus haut que fr. 710'000.-. J. \_\_\_\_\_ m'a donc proposé d'augmenter mon prix à fr. 720'000.-. J'ai donc accepté ce montant. J'étais d'accord de mettre cette somme, il n'y avait pas de pression pour le prix. Lors de la visite du 8 avril, j'ai expliqué aux deux courtières que j'estimais qu'elles devaient s'arranger pour la commission car j'avais visité en premier avec J. \_\_\_\_\_ qui avait les clés et qu'il ne s'agissait donc pas d'une affaire sauvage. (...) Me D. \_\_\_\_\_ était étonné car nous avons déjà rendez-vous chez lui avec J. \_\_\_\_\_. Je vous explique encore que les deux courtiers étaient présents chez le notaire et que c'était à nouveau très tendu, la venderesse menaçant de ne pas nous vendre si J. \_\_\_\_\_ restait.

J.\_\_\_\_\_ est partie sur injonction de la venderesse et Mme Q.\_\_\_\_\_ a dit à Mme [...] de chez J.\_\_\_\_\_ qu'elle aurait quelque chose. ».

Q.\_\_\_\_\_ a également déclaré ce qui suit :

« (...) J'ai remplacé M. W.\_\_\_\_\_ qui était en vacances. Je relevais ses mails. (...) Je me suis occupée de la vente de l'appartement à M. A.N.\_\_\_\_\_ et à son partenaire. C'est exclusivement F.\_\_\_\_\_ qui a trouvé l'appartement. L'acheteur a expliqué avoir contacté une autre régie. Il m'a contacté pour avoir des renseignements sur l'appartement, j'ai envoyé le dossier mais je n'avais pas le temps de le lui faire visiter. Je lui ai donné l'adresse avant la visite. L'acheteur a été voir l'extérieur qui lui a plu. Auparavant, j'ai fait visiter cet appartement à une autre cliente. La cliente l'a réservé mais je ne me souviens plus du prix. J'avais rendez-vous chez le notaire avec la cliente. Après j'ai su que l'acheteur avait pris contact avec une autre régie qui le lui a fait visiter. Il a voulu réserver cet appartement auprès de l'autre agence. J'ai répondu à J.\_\_\_\_\_ que ce n'était pas possible car l'appartement était déjà réservé pour nous. J'ai vu que les choses traînaient avec ma cliente. J'ai alors contacté M. A.N.\_\_\_\_\_ qui était toujours intéressé. Je lui ai proposé de mettre fr. 10'000.- de plus pour l'acquérir, ce qu'il a accepté. (...) J'ai essayé de contacter le même notaire que la première cliente qui avait déjà rendez-vous. Nous avons dû changer de notaire et avons signé le plus vite possible. La signature de la vente de l'appartement a été terrible car la venderesse nous a mis dehors chez le notaire car il y avait l'autre régie présente. (...) Je suis allée chez le notaire avec la propriétaire, le client et l'autre régie. La propriétaire n'aimait pas J.\_\_\_\_\_ et la propriétaire a décidé d'instrumenter l'acte seule avec l'acheteur et le notaire. (...) J'ai entendu parler d'un accord entre M. W.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_. (...) J'estime quand (sic) ayant indiqué l'adresse à M. A.N.\_\_\_\_\_, qui ne savait pas où il se trouvait, c'est mon client et je ne me souviens pas du reste. (...)».

**12.** Le jugement a été rendu sous forme de dispositif le 11 mai 2015. Par demande du 13 mai 2015, F.\_\_\_\_\_ a requis la motivation du jugement. Le jugement motivé a été communiqué aux parties le 26 août 2015.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des

conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions d'au moins 10'000 fr. devant le tribunal de première instance, l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 c. 2 et les réf.).

**3.** L'appelante reproche au premier juge d'avoir fondé sa conviction sur une constatation inexacte des faits.

Il ressort du procès-verbal d'audition du 23 avril 2015 que dans le courant de la semaine du 1<sup>er</sup> avril 2013, le futur acquéreur A.N. \_\_\_\_\_ a effectivement pris d'abord contact avec l'appelante par téléphone afin d'obtenir une visite de l'appartement ; dans l'impossibilité de faire la visite immédiatement, l'appelante a donné à l'intéressé l'adresse de l'appartement pour une visite extérieure. Il est en outre établi que le 4 avril 2013, soit plus tard, l'acquéreur a contacté l'intimée et a visité un appartement que celle-ci lui proposait. L'acquéreur a expliqué qu'il ignorait qu'il s'agissait du même appartement, d'autant plus que les prix n'étaient pas les mêmes, le prix étant moins cher chez J. \_\_\_\_\_ selon son souvenir. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il est en revanche inexact de dire que c'est elle qui a mené l'ensemble des négociations de vente, puisque c'est bien l'intimée qui a fait visiter les lieux à deux reprises à l'acquéreur, la première fois seul et la seconde fois avec son

partenaire. C'est en outre dans les locaux de l'intimée que l'acquéreur s'est d'abord rendu pour discuter des modalités de la vente, qu'il a fait une offre ferme à 710'000 fr., que l'intimée a choisi un notaire et qu'en définitive, l'acheteur a accepté - afin de s'assurer de l'attribution de l'appartement face à une autre cliente également intéressée - d'augmenter son offre à 720'000 francs. Enfin, il est encore inexact de soutenir que l'appelante a assisté l'acquéreur chez le notaire, puisque les courtiers des deux parties étaient présents chez le notaire et que la propriétaire a finalement exigé que le contrat de vente soit signé en présence uniquement d'elle-même, de l'acquéreur et du notaire, sous peine d'annuler la vente, tout cela dans un climat décrit par les deux parties comme tendu.

En s'appuyant sur le témoignage central de l'acquéreur, il apparaît que l'intimée a effectivement accompli une activité bien plus ample et déterminante que celle que l'appelante invoque. Non seulement l'intimée a été rapide et disponible pour la vente, mais elle a également discuté des modalités dans ses bureaux et a assisté l'acquéreur jusque chez le notaire, avant d'être priée de quitter les lieux pour éviter l'échec de la vente. Sur la base du témoignage de l'acquéreur, on doit retenir que la qualité du contact de l'intimée est à l'origine de la vente, au contraire de l'attitude de l'appelante, qui laisse à penser que la vente ne se serait pas faite, dans ces conditions tout au moins.

**4.** L'appelante conteste toute activité de l'intimée qui serait allée au-delà d'une visite de l'objet, et soutient qu'en l'absence de toutes autres prestations, aucune commission de courtage ne serait due.

**4.1** Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (art. 412 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Les règles du mandat sont applicables au contrat de courtage, en tant qu'elles sont compatibles avec la nature de ce contrat (art. 412 al. 2 CO; ATF 139 III 217 consid. 2.3; ATF 110 II 276 consid. 2a).

Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat.

Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 72 II 84 consid. 2, JdT 1946 I 558; TF 4A\_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4). Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 57 II 187 consid. 3; ATF 40 II 524 consid. 6a). Il n'est ainsi pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers. Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (TF 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les réf. citées ; TF 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 consid. 2.1 et les réf. citées ; TF 4C.259/2005 du 14 décembre 2005 consid. 2 et les réf. citées). Il découle donc de l'art. 413 al. 1 CO que le droit à la commission du courtier est lié à la conclusion par le mandant d'un contrat (dit principal) conforme

à ses attentes, en ce sens qu'il permet à ce dernier d'obtenir le résultat économique assigné au courtier par le contrat de courtage (principe d'équivalence). Autrement dit, ce n'est pas une identité juridique qui est requise entre l'affaire escomptée et le contrat fourni par le courtier, mais bien une équivalence économique (ATF 114 II 357 consid. 3a; Amman, in Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), Commentaire bâlois, 5<sup>e</sup> éd., n. 4 ad art. 413 CO; Turrettini, Le contrat de courtage et le salaire du courtier, thèse Genève 1952, pp. 105 et 106). L'application du principe d'équivalence suppose donc que l'on examine si le contrat conclu représente la même valeur et peut remplir la même fonction que le contrat souhaité par le mandant (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 401).

Si le mandat a été confié à plusieurs courtiers et que chacun prouve avoir joué un rôle, la jurisprudence et une partie de la doctrine permettent au mandant de partager le salaire en fonction de la contribution de chacun au succès (SJ 1991 p. 217; ATF 72 II 421, JdT 1947 I 293 ; ATF 62 II 342 consid. 2, JdT 1937 I 93 ; Amman, op. cit., n. 12 ad art. 413 CO, p. 2580; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, Das schweizerische Obligationenrecht, p. 569 ; Tercier/Favre/Pedrazzini, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., n. 5646 et les réf. cit.). Une autre partie de la doctrine soutient que chaque courtier qui prouve l'existence d'un lien entre l'activité exercée et la conclusion du contrat principal a droit à son salaire entier (von Büren, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, pp. 217 ss ; Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, 3<sup>e</sup> éd., p. 238). Toutefois, peu importe en l'espèce.

En principe, le courtier est libre d'organiser son activité comme il l'entend et d'user des moyens qui lui paraissent les plus appropriés (ATF 84 II 521, JdT 1959 I 266; Marquis, op. cit., p. 142). De la liberté dans le choix des moyens découle, dans le cadre spécifique du contrat de courtage, la possibilité pour le courtier d'avoir recours à un tiers pour l'assister et même de se substituer un autre courtier. Cette faculté découle de l'art. 398 al. 3 CO, applicable au contrat de courtage en vertu du renvoi de l'art. 412 al. 2 CO, aux termes duquel le mandataire est en principe

tenu d'exécuter son mandat personnellement, à moins qu'il ne soit autorisé à le transférer à un tiers, qu'il n'y soit contraint par les circonstances ou que l'usage ne permette une substitution de pouvoirs (Marquis, op. cit., pp. 197ss).

La nature juridique fondamentale du sous-courtage est la même que celle du courtage classique; il s'agit d'un contrat bilatéral imparfait dans lequel le courtier principal promet une commission et le courtier substitué est, sauf convention contraire ou circonstances particulières, simplement autorisé mais non obligé d'agir. Lorsque le courtier substitué bénéficie d'une grande indépendance dans l'exécution du mandat et que sa rémunération dépend aussi de la conclusion du contrat principal, le contrat qui le lie au courtier principal est en règle générale qualifié de contrat de courtage. L'étendue de l'activité que le courtier substitué doit développer pour remplir les conditions du droit à son salaire se détermine en principe d'après les termes du contrat de sous-courtage et les méthodes habituelles d'interprétation des contrats. En ce qui concerne le lien de causalité qui doit exister entre l'activité du courtier substitué et la conclusion du contrat principal, il convient d'appliquer les principes généraux du courtage en la matière (Marquis, op. cit., pp. 198 ss).

**4.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que la propriétaire S. \_\_\_\_\_ avait conclu un contrat de courtage de négociation avec l'appelante, ni que l'intimée avait la qualité de courtière substituée de l'appelante et que les parties étaient donc liées par un contrat de sous-courtage. La rémunération était clairement convenue. L'appelante conteste un seul point, soit l'existence d'un lien de causalité entre l'activité déployée par l'intimée et la conclusion de la vente avec A.N. \_\_\_\_\_ et son compagnon.

Certes, il apparaît que le premier contact a eu lieu avec l'appelante, qui a donné l'adresse à l'intéressé pour une visite extérieure. Il est toutefois également établi que celui-ci a pris contact en parallèle avec l'intimée, qui, elle, a pu proposer deux visites intérieures rapidement, puis a discuté des modalités de la vente et trouvé un notaire. Elle a

également négocié le prix pour que l'acquéreur puisse l'emporter sur un tiers intéressé. Enfin, elle a accompagné l'acquéreur pour la signature devant le notaire, avant d'être mise à la porte par la venderesse, afin de ne pas faire échouer la vente.

Dès lors, il ne fait aucun doute que l'intimée a non seulement fait visiter l'appartement à plusieurs reprises, mais qu'elle a également discuté des modalités d'achat, participé activement à la fixation du prix final et effectué un certain nombre de démarches en vue de la conclusion de la vente. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, le droit à une rémunération du courtier n'exige même pas autant de démarches. Il est donc démontré que la vente a été conclue et que ce sont, pour une part importante, les efforts de l'intimée qui ont permis à cette vente d'aboutir.

L'analyse du premier juge doit donc être confirmée.

**5.** En définitive, l'appel, mal fondé, doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 716 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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

**I.** L'appel est rejeté.

**II.** Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 716 fr. (sept cent seize francs), sont mis à la charge de l'appelante F.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 décembre 2015

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

La greffière :

Du

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

- M. Jacques Lauber, aab (pour F.\_\_\_\_\_),
- M. Alain Vuffray, aab (pour J.\_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 11'664 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de

droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :