

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 février 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
Mme Giroud Walther et M. Oulevey, juges  
Greffier : Mme Umulisa Musaby

\*\*\*\*\*

**Art. 412 et 413 CO ; 58 al. 1 et 317 al. 1 CPC**

Statuant sur les appels interjetés par **E.\_\_\_\_\_SA**, à Monthey, défenderesse, et par **F.\_\_\_\_\_** et **C.\_\_\_\_\_**, tous les deux au Mont-sur-Lausanne, demandeurs, contre le jugement rendu le 28 octobre 2022 et rectifié le 28 avril 2023, par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 28 octobre 2022, notifié aux parties le 12 avril 2023 sous sa forme motivée et dont la rectification du 28 avril 2023 leur a été notifiée le 1<sup>er</sup> mai suivant, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : le Président ou le premier juge) a admis partiellement la demande formée le 10 mai 2021 par les demandeurs F.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ contre la défenderesse E.\_\_\_\_\_SA (I), a admis la conclusion reconventionnelle du 23 septembre 2021 de la défenderesse (II), a dit que celle-ci devait aux demandeurs, créanciers solidaires, la somme de 12'750 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 7 mars 2020 (III), a arrêté les frais judiciaires de la procédure au fond à 4'570 fr. et les a répartis à raison d'un tiers, soit 1'523 fr. 35, à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, et de deux tiers, soit 3'046 fr. 65, à la charge de la défenderesse (IV), a dit que celle-ci rembourserait aux demandeurs, créanciers solidaires, la somme de 576 fr. 65 versée à titre de leur avance des frais judiciaires (V), a dit que les frais de la procédure de conciliation, d'ores et déjà arrêtés à 360 fr., seraient mis par 120 fr. à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, et par 240 fr. à la charge de la défenderesse (VI), a dit que celle-ci rembourserait ce dernier montant aux demandeurs, créancier solidaires (VIbis), a alloué aux demandeurs, créanciers solidaires, des dépens réduits à hauteur de 3'000 fr. à la charge de la défenderesse (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le premier juge a considéré qu'en vertu d'un contrat de courtage d'indication conclu entre les parties le 12 septembre 2019, les demandeurs avaient droit à une commission de 1,5% sur le prix de vente de l'une des villas construites par la défenderesse (la villa A). Les demandeurs, qui avaient joué un rôle d'intermédiaire dans l'acquisition par la défenderesse de la parcelle n° 153 de la commune du [...] n'avaient pas à trouver d'acheteur pour obtenir la commission prévue pour la villa A. La seule condition était l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier, condition réalisée le 21 février 2020. Le Président a dès lors admis

la conclusion des demandeurs qui réclamaient un montant de 24'750 fr. à ce titre, soit 1,5% sur le prix de vente de 1'650'000 francs. Il a également admis la conclusion reconventionnelle de la défenderesse tendant au paiement de 12'000 fr. correspondant aux loyers de juillet à décembre 2019, dont les deux parties admettaient qu'ils n'avaient pas été payés. Il a compensé la commission allouée aux demandeurs avec les loyers dus par ceux-ci. Il n'y avait en revanche pas lieu de déduire des loyers dus, de 12'000 fr., la garantie de loyer de 6'400 francs. Pour le Président, si le chiffre VIII de la convention du 12 septembre 2019 stipulait cette déduction, cette clause ne pouvait pas faire renaître une dette déjà éteinte. Se fondant sur le témoignage d'Q.\_\_\_\_\_, le Président a retenu que les demandeurs avaient obtenu le remboursement de leur garantie de loyer par le non-paiement «des trois derniers loyers», si tant était que la constitution de la garantie de loyer était établie.

**B.**

**1.** Contre ce jugement, E.\_\_\_\_\_SA (ci-après : l'appelante 1) a interjeté appel par écrit du 5 mai 2023, concluant, en substance et avec suite de frais, à sa réforme en ce sens qu'elle doive aux demandeurs la somme de 7'150 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 7 mars 2020 ; subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi du dossier de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Aucune réponse n'a été sollicitée sur cet appel 1.

**2.** F.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants 2) ont également interjeté appel du jugement précité, concluant, également avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que leur demande du 10 mai 2021 soit admise et que l'appelante 1 doive leur verser, en tant que créanciers solidaires, la somme de 19'150 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 7 mars 2020, que la demande reconventionnelle de l'appelante 1 soit rejetée, ainsi que toute autre conclusion de celle-ci ; subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi du dossier de la cause à

l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 21 juin 2023, soit dans le délai imparti à cet effet, l'appelante 1 s'est déterminée sur l'appel 2 en concluant, avec suite de frais, à son rejet.

**3.** Par avis du 19 septembre 2023, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1. a)** Les appelants 2 étaient locataires depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1991 d'une maison familiale sise [...], parcelle n° 153, dont le bailleur était W.\_\_\_\_\_. Le bail à loyer y relatif, signé le 13 septembre 1991, mentionne à l'article 4 une garantie de loyer de 6'400 fr. à verser par les locataires au bailleur à la signature du bail. Une note manuscrite illisible est apposée sur cet article.

Courant 2018, au décès de W.\_\_\_\_\_, les appelants 2, qui craignaient devoir quitter leur logement mis en vente, ont approché l'appelante 1, par l'intermédiaire de C.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant 2), afin qu'elle acquière la parcelle n° 153 et y réalise un bloc de deux villas jumelles.

**b)** L'appelante 1 est une société anonyme inscrite le 9 mars 2016 au Registre du commerce du Bas-Valais, avec siège à [...], dont le but consiste notamment à *«gérer et réaliser des projets immobiliers, commercialisation, construction et tout ce qui se rapproche directement ou indirectement des buts précités»*. B.\_\_\_\_\_ en est président du conseil

d'administration et M. \_\_\_\_\_ administrateur, tous deux au bénéfice de la signature collective à deux.

**2.**           **a)** L'une des villas jumelles projetées devait être vendue au voisin des appelants 2, vétérinaire de profession, et au frère de l'appelante 2, afin que les appelants 2 s'y installent dans un second temps, en qualité de locataires. Les pourparlers y relatifs n'ont pas abouti.

**b)** L'appelante 1 a effectué une étude de marché et malgré les quelques informations incorrectes reçues, elle a démarré le projet immobilier. Celui-ci a dû être redessiné en raison de l'existence d'une ligne aérienne à haute tension. Une fois les recherches effectuées, il s'est également avéré qu'une surface minimale de 1'400 m<sup>2</sup> était nécessaire pour réaliser des villas jumelles. L'appelante 1 a dû acquérir la surface manquante de 48 m<sup>2</sup> auprès d'une voisine, propriétaire de la parcelle n° 386.

**c)** Les appelants 2 ont joué le rôle d'intermédiaire entre les différents intervenants pour permettre à l'appelante 1 d'acquérir la parcelle n° 153 au prix de 806'000 fr., ainsi qu'une partie de la parcelle n° 386 au prix de 55'000 francs. Les appelants 2 avaient montré des plans aux voisins et leur avaient demandé s'ils étaient prêts à céder les 50 m<sup>2</sup> nécessaires pour l'aboutissement du projet immobilier. Entendu en qualité de partie, à forme de l'art. 191 CPC, M. \_\_\_\_\_ a confirmé que c'étaient grâce aux appelants 2 que l'appelante 1 «a[vait] fini par acquérir ce terrain» et que ceux-là avaient «apporté l'affaire concernant la vente de la parcelle, ce qui ressortait d'ailleurs du chiffre I de la convention (réd. : cf. chiffre 5 ci-dessous)».

**3.**           Par courriel du 13 décembre 2018, M. \_\_\_\_\_ se référant à «l'affaire de la parcelle du [...]» dont il venait de discuter avec l'appelant 2, a confirmé à ce dernier ce qui suit :

"(...)

- 3% sur le prix de vente de la parcelle
- 1,5% sur le prix de vente de la première villa déjà réservée
- 3% sur (sic) de vente de la seconde villa en cas de vente

soit un total au maximum TTC de CHF 98'250.-

Cet accord vaut autant pour toi, que pour Madame F. \_\_\_\_\_."

**4.** Le 10 juillet 2019, Q. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ (représenté par la première), tous deux enfants de W. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ pour l'appelante 1 et [...], en qualité d'exécuteur testamentaire (également représentée par Q. \_\_\_\_\_), ont signé un acte de vente à terme-droit d'emption instrumenté par le notaire [...], par lequel l'appelante 1 a acquis la parcelle n° 153 de la Commune du [...] pour un prix de vente fixé globalement à 806'000 francs. Il y est notamment indiqué, sous le chapitre «Location - Occupation», que l'immeuble vendu faisait l'objet d'un bail à loyer, dont l'acheteur a déclaré avoir parfaite connaissance et reçu copie. Il y est précisé que le vendeur avait informé l'acheteur du fait que le bail en cours faisait l'objet d'un litige, notamment pour cause de non-paiement du loyer, l'acheteur assumant ce litige, à l'entière décharge du vendeur.

Le 31 août 2019, l'appelante 1 a donné procuration à M. \_\_\_\_\_, avec pouvoir de substitution, aux fins de la représenter et d'agir pour elle dans le cadre de l'opération immobilière sur les parcelles 153 et 386 de la Commune du [...].

**5. a)** Le 12 septembre 2019, les parties ont signé la convention suivante, rédigée par l'appelante 1 :

"

#### **PREAMBULE**

Il est préalablement exposé que E. \_\_\_\_\_ SA est une société anonyme de droit suisse, dont le siège est à Monthey (....). E. \_\_\_\_\_ SA a pour administrateur MM. B. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_, au bénéfice d'une signature collective à deux.

Mme F. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ ont approché E. \_\_\_\_\_ SA aux fins que cette dernière se porte acquéreuse du bien-fonds sis sur la parcelle N° 153 de la Commune du [...].

Le 10 juillet 2019, E. \_\_\_\_\_ SA a signé une promesse d'achat portant sur la parcelle N° 153 de la Commune du [...], ainsi qu'une partie de la parcelle N° 386 de ladite commune, dans le but d'y

réaliser une promotion immobilière consistant en un bloc de villas jumelles.

Mme F. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ occupent actuellement le bâtiment sis sur la parcelle N° 153 précitée.

**Les parties conviennent ce qui suit :**

**I.**

La présente convention annule et remplace tous les contrats de courtage conclus jusqu'à ce jour entre E. \_\_\_\_\_ SA, d'une part, et Mme F. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ d'autre part.

**II.**

E. \_\_\_\_\_ SA s'engage à verser à Mme F. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ une commission de 3% TTC, basée sur le prix d'achat de la parcelle N° 153 susmentionnée.

Ladite commission sera exigible 15 jours après l'inscription au Registre foncier d'E. \_\_\_\_\_ SA en qualité de propriétaire de dite parcelle.

**III.**

E. \_\_\_\_\_ SA s'engage à verser à Mme F. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ une commission de 1.5% TTC, basée sur le prix du transfert immobilier de la villa A de ladite promotion immobilière. Villa réservée par la famille J. \_\_\_\_\_.

Ladite commission sera exigible 15 jours après l'inscription au Registre foncier du transfert immobilier du dit bien-fonds.

**IV.**

Mme F. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ s'engagent à quitter le bâtiment qu'ils occupent actuellement sur la parcelle N° 153 précitée d'ici au 30 novembre 2019.

Dans le même délai, Mme F. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ s'engagent à emporter l'intégralité de leurs effets personnels (meubles, matériel, etc.).

**V.**

En cas de nonrespect (sic) du § IV Mme F. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ perdront leur droit à toute commission.

**VI.**

E. \_\_\_\_\_ SA donne mandat de vente non-exclusif à Mme F. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ pour la future villa « B », projetée sur la parcelle N° 153 susmentionnée, aux conditions décrites au § II ci-dessus.

## VII.

E. \_\_\_\_\_ SA s'engage à soumettre différentes demandes de soumission à Mme F. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ dans le cadre de la réalisation de la promotion immobilière décrite dans le présent préambule.

## VIII.

Les loyers dus par Mme F. \_\_\_\_\_ et M. C. \_\_\_\_\_ relativement au bâtiment qu'ils occupent actuellement, pour la période comprise entre le mois d'août [réd. : une annotation manuscrite mentionne juillet] 2019 et le mois de novembre 2019 inclusivement seront déduits de la commission de courtage. Des loyers précités sera déduit le montant CHF 6'400.- (six mille quatre cent francs suisses), montant versé à titre de garantie de loyer au propriétaire actuel du bien-fonds sis sur la parcelle 153 du [...].

## IX.

La présente convention est régie et interprétée conformément au droit suisse.

Tout litige relatif à la présente convention sera de la compétence exclusive du Tribunal d'arrondissement de Lausanne, sous réserve de la compétence *ratione valoris* de la Chambre patrimoniale cantonale."

**b)** Il n'est pas établi que les appelants 2 connaissaient la famille J. \_\_\_\_\_, qui avait réservé la villa A (cf. chiffre III de la convention qui précède), ni que c'étaient les appelants 2 qui avaient présenté cette famille à l'appelante 1.

**6.** Un texte manuscrit non daté ni signé indique ceci : *«Il est convenu entre les parties pour l'achat du terrain et la commission de 1,5% due d'office sur le prix fixé de CHF 1'650'000.-. Le montant total arrêté à CHF 49'000.- (TTC) facture de CHF 49'000.-. Quant à la seconde villa en cas de vente par notre intermédiaire, il est convenu d'une commission de 3% (TVA incluse)».*

L'auteur de cette note n'a pu être identifié avec certitude : les appelants 2 l'attribuent à M. \_\_\_\_\_, qui a contesté en être l'auteur, tout en indiquant qu'il ne voyait pas qui, à part lui-même, aurait pu être au courant du taux de commission convenu avec les appelants 2.

**7.** Par mail du 30 octobre 2019 ayant pour objet "Appel de fonds - vente parcelle 153", le notaire [...] a adressé à M. \_\_\_\_\_ notamment un décompte ainsi libellé :

"(...) Le décompte du prix de vente se présente comme suit :

Prix de vente 153 du [...]	CHF 806'000.-
Prix de vente 48m2 de 386 du [...]	CHF
55'000.-	
Frais d'achat (consignation)	<u>CHF</u>
<u>44'000.-</u>	
Total	CHF 905'000.-

(...)."

**8.** Par mail du 31 octobre 2019, les appelants 2 ont transmis à M. \_\_\_\_\_ deux factures datées du 28 octobre 2019 - en référence à la convention du 12 septembre 2019. L'une de 24'000 fr. concernait la commission de courtage sur la parcelle n° 153 de la Commune du [...], soit 3% du prix de vente de la parcelle (800'000 fr. TTC) et a été réglée par l'appelante 1 le 20 décembre 2019. L'autre facture, de 18'400 fr. TTC, concernait la commission de courtage de 1,5% sur le prix de vente de la villa A (1'600'000 fr.), soit 24'000 fr., dont à déduire : «six loyers de 2'000 CHF (...), soit un montant de 12'000 CHF (...), duquel sera déduit le montant de 6'400 CHF (...)», soit 5'600 francs.

**9.** Par acte authentique de vente-droit de réméré instrumenté le 20 février 2020 par-devant Me [...], notaire à [...], l'appelante 1 a vendu la villa A aux époux B.D. \_\_\_\_\_ et A.D. \_\_\_\_\_ pour le prix de 1'650'000 francs. Le transfert au Registre foncier a été effectif le 21 février 2020. Les appelants 2 n'ont joué aucun rôle dans le cadre de cette vente.

**10.** Les 4 mars et 28 juillet 2020, l'appelante 1 a versé à [...] Sàrl un montant de 39'500 fr. et deux montants de 25'200 fr. à I. \_\_\_\_\_ Sàrl, respectivement L. \_\_\_\_\_ Sàrl, sans précision quant à la cause de ces versements.

**11. a)** Entre le 3 juin et le 1<sup>er</sup> juillet 2020, les appelants 2 ont adressé 3 messages (Whatsapp) à M. \_\_\_\_\_ concernant la «deuxième tranche de courtage». Ils recevaient en retour le message automatique : *«je suis actuellement en RDV, je vous rappelle dans les meilleurs délais»*. Le 1<sup>er</sup> juillet 2020, ce dernier a répondu : *«Rien avant le 14, je sors de la banque à l'instant...»*. Il n'est pas établi que cette réponse soit liée à la présente affaire.

**b)** Par courrier recommandé du 21 septembre 2020, les appelants 2, se référant à l'article III de la convention du 12 septembre 2019, ont informé B. \_\_\_\_\_ que le solde de la commission de 1,5% dû par l'appelante 1 en leur faveur sur le prix du transfert de la villa A n'avait pas été honoré et en réclamaient paiement.

**c)** Par courrier du 10 octobre 2020, B. \_\_\_\_\_ leur a répondu que la commission de vente de la parcelle n° 153 (chiffre II de la convention) avait été payée en date du 20 décembre 2019 et qu'il était apparu ultérieurement que pour cette même vente *«les vendeurs ont eux aussi payé une commission à R. \_\_\_\_\_ SA»*. Concernant la commission de vente de la villa A (chiffre III de la convention), B. \_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit :

*"(...) que la famille J. \_\_\_\_\_ n'a finalement acheté ni la villa A, ni la villa B, et que les sociétés ayant amenées les acquéreurs pour les deux lots se sont vu régler leurs commissions pour les ventes effectuées, soit 3% pour chaque bien-fonds. Monsieur C. \_\_\_\_\_ et vous-même n'ayant pas apporté les clients ou participé à la vente, il n'y a pas lieu de vous payer une commission.*

*Pour ce qui est du point VIII de la convention, il est convenu que soit retenu un loyer de CHF 2'000.- par mois, de juillet jusqu'au mois de décembre 2019, soit un total de CHF 12'000.-, auquel sera soustrait le montant de la garantie de loyer de CHF 6'400.- Il s'avère que vous devez à E. \_\_\_\_\_ SA le montant de CHF 5'600.- pour solder les loyers impayés.*

*(...)"*

**d)** Par courrier du 22 octobre 2020, le conseil des appelants 2 a en substance signifié à l'appelante 1 que la villa A avait été vendue au

prix de 1'750'000 fr. aux époux D.\_\_\_\_\_, et que la commission de 1,5% était par conséquent exigible 15 jours après le transfert de propriété intervenu le 21 février 2020. Il a prétendu qu'à compter du 7 mars 2020, l'appelante 1 devait aux appelants 2 une commission de 26'250 fr., dont à déduire 5'600 fr. (en se référant au chiffre VIII de la convention du 12 septembre 2019), soit une commission finale nette de 20'650 fr., à laquelle s'ajoutait l'intérêt moratoire à 5% l'an, soit environ 680 fr. à ce moment-là. Il a soutenu que le chiffre III de la convention précitée ne conditionnait pas le paiement de la commission à une intervention particulière des appelants 2 ou à la vente de la villa à la famille J.\_\_\_\_\_, que ce n'étaient pas les appelants 2 qui avaient trouvé cette famille et que la commission sur la vente de la villa A était due d'office, sans qu'il soit nécessaire qu'une personne se porte acquéreuse. Il a imparti à l'appelante 1 un délai au 30 octobre 2020 pour s'acquitter du montant de 21'330 fr. en faveur des appelants 2.

**e)** Par courrier du 29 octobre 2020, le conseil de l'appelante 1 a répondu notamment que les appelants 2 n'avaient pas participé aux opérations ayant mené à l'acquisition de la villa A par les époux D.\_\_\_\_\_ et que leurs prétentions étaient dénuées de fondement. Il a indiqué que s'il devait y avoir une commission de courtage de 1,5% (ce qui était contesté), elle devrait se calculer sur le montant de 660'000 fr., en référence au chiffre III de la convention. Il a relevé que les loyers dus par les appelants 2 totalisaient 12'000 fr., soit 6 mois à 2'000 fr. par mois, et qu'il n'y avait pas lieu de déduire la garantie de loyer par 6'400 fr., celle-ci n'ayant jamais été constituée. Il a dès lors imparti aux appelants 2 un délai au 13 novembre 2020 pour le versement de 12'000 fr., avec intérêt dès le 1<sup>er</sup> décembre 2019.

**12. a)** Le 26 novembre 2020, les appelants 2 ont déposé une requête de conciliation. Celle-ci ayant échoué, le Président leur a délivré une autorisation de procéder en date du 10 février 2021.

**b)** Par demande du 10 mai 2021, les appelants 2 ont conclu, avec suite de frais, à ce que l'appelante 1 soit condamnée à leur verser

immédiatement la somme de 20'650 fr., avec intérêt à 5% l'an à compter du 7 mars 2020.

Par réponse du 23 septembre 2021, l'appelante 1 a conclu, avec suite de frais, principalement au rejet des conclusions des appelants 2, et reconventionnellement, à ce que ces derniers soient reconnus comme ses débiteurs solidaires et qu'ils lui versent immédiatement un montant de 12'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2019.

Par réplique et réponse à la demande reconventionnelle du 11 janvier 2022, les appelants 2 ont maintenu les conclusions de leur demande (1) et conclu au rejet de la demande reconventionnelle (2).

Dans sa duplique du 8 février 2022, l'appelante 1 a conclu, avec suite de frais, au rejet des conclusions de la demande du 11 mai 2021 et de la réplique du 11 janvier 2022, et a confirmé les conclusions prises au pied de son écriture du 23 septembre 2021.

Les appelants 2 ont déposé des déterminations du 11 février 2022 et maintenu les conclusions prises dans leur réplique et réponse à la demande reconventionnelle du 11 janvier 2022.

**c)** L'audience de plaidoiries finales s'est tenue le 28 septembre 2022, en présence des parties, chacune assistée de son conseil. D'entrée de cause, les appelants 2 ont modifié la conclusion I de la demande en ce sens que le capital réclamé était de 19'150 fr. au lieu de 20'650 francs. V.\_\_\_\_\_, architecte, et Q.\_\_\_\_\_, fille de l'ancien bailleur, ont été entendus en qualité de témoins, tandis que les appelants 2 et M.\_\_\_\_\_ ont été interrogés en qualité de parties à forme de l'art. 191 CPC.

**aa)** Entendu au sujet de la constitution de la garantie de loyer de 6'400 fr. mentionné dans le contrat de bail, l'appelant 2 a déclaré qu'elle avait été payée par mensualités, probablement douze en tout. Les appelants 2 avaient remis à l'appelante 1 des extraits de compte BCV de

1991 et 1992 attestant que des virements mensuels avaient été faits à l'ancien propriétaire pour la constitution de la garantie de loyer. Ces documents ne leur ont jamais été restitués.

**bb)** M.\_\_\_\_\_ a confirmé que les appelants 2 lui avaient effectivement montré des documents bancaires attestant de virements en faveur de l'ancien propriétaire, dont la somme avoisinait 6'400 fr., mais qu'il n'y avait aucun moyen de savoir si c'était pour la constitution d'une garantie de loyer.

**cc)** Le témoin Q.\_\_\_\_\_ a déclaré n'avoir pas trouvé de documents dans les affaires de son père attestant qu'une garantie de loyer avait été constituée. Les demandeurs n'ayant pas versé les trois derniers loyers, elle avait considéré qu'ils avaient ainsi récupéré leur garantie : elle ne pouvait pas prouver qu'ils l'avaient payée initialement à son père.

**11.** Sur la base de la pièce 2 produite par les appelants 2 en deuxième instance, il est établi que ces derniers ont payé les loyers de janvier et février 2019 en date du 4 février 2019, ceux de mars et avril 2019 en date du 8 avril 2019 et ceux de mai et juin en date du 7 juin 2019.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

**1.2** En l'espèce, les deux appels, motivés, ont été formés en temps utile contre une décision finale dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., par des parties jouissant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Les appels sont dès lors recevables.

Il en va de même de la réponse de l'appelante 1 à l'appel 2 (art. 312 al. 1 CPC).

### **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, *in* Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd. 2019 [ci-après : CR-CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). 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) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme

une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 TF 4A\_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1).

## **2.2**

**2.2.1** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et les références citées ; TF 5A\_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2).

Il convient de distinguer entre vrais et *pseudo nova*. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC). Leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 let. a CPC (TF 4A\_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.1). Les *pseudo nova* sont des faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité étant largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance en faisant preuve de la diligence requise (ATF 143 III 42 consid. 4 ; TF 5A\_882/2017 du 1<sup>er</sup> février 2018 consid. 5.3, publié in RSPC

2018 p. 218 ; TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4). Il appartient à la partie qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux (TF 4A\_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.2).

## **2.2.2**

**2.2.2.1** Les appelants 2 invoquent que l'état de fait soit complété par l'introduction de faits nouveaux (*pseudo nova*) ressortant de la pièce 2, soit d'avis de crédit sur le compte de W.\_\_\_\_\_, faisant état des loyers versés par les appelants 2 pour les mois de janvier à juin 2019, à raison de 12'000 fr. au total.

Ils font valoir que l'instruction n'ayant jamais porté sur le paiement effectif des loyers des mois d'avril à juin 2019, l'appelante 1 ne l'ayant jamais allégué et seul le témoin Q.\_\_\_\_\_ l'ayant mentionné à la marge de son interrogatoire, ils n'avaient pas à rapporter la preuve de leur paiement effectif en première instance. Dans la mesure toutefois où le jugement entrepris retient qu'ils n'auraient pas été payés et compense leur montant total avec leur prétention en allocation de la commission de courtage, ils estiment devoir être admis à rapporter la preuve du contraire.

Pour sa part, l'appelante 1 se limite à plaider que les appelants 2 auraient eu l'occasion de s'exprimer à ce sujet dans le cadre de la réplique, ce qu'ils n'auraient fait que superficiellement, et auraient dû anticiper la problématique.

**2.2.2.2** L'argument des appelants 2 est justifié : on rappellera que la cause est soumise à la maxime des débats, si bien que les allégations des parties - respectivement leurs contestations - et leurs offres de preuves

fixent le cadre du procès (sous réserve d'exceptions non pertinentes pour cette question précise) (art. 55 al. 1 CPC ; Chabloz, *in* Petit commentaire, Code de procédure civile [PC CPC], 2019, nn. 22 ss et les réf. cit.). Or en l'occurrence, les demandeurs et appelants 2 ont circonscrit leurs prétentions en n'admettant que la déduction des loyers de juillet à décembre 2019, conformément à ce qui était prévu dans la convention litigieuse du 12 septembre 2019, sur le montant des commissions qu'ils estiment devoir leur revenir. La défenderesse et appelante 1 pour sa part n'a jamais allégué que les loyers d'avril à juin 2019 n'auraient pas été payés : elle a allégué, en usant par ailleurs du conditionnel, que la garantie de loyer n'aurait pas été constituée (all. 46) et que les demandeurs étaient ses débiteurs des loyers de juillet à décembre 2019 (*sic*) (all. 47 et 48). En outre, la défenderesse et appelante 1 n'a jamais requis la moindre pièce en lien avec le paiement des loyers. Le fait que le témoin Q. \_\_\_\_\_ ait mentionné que les demandeurs n'avaient pas versé les trois derniers loyers et que ce témoin avait donc considéré que les appelants 2 avaient ainsi récupéré leur garantie de loyer (cf. PV aud. du 28.9.22) ne pouvait être retenu par le premier juge dès lors que l'absence de paiement effectif desdits loyers n'avait pas été alléguée.

Il en va ainsi même sous l'angle de l'art. 153 al. 2 CPC, aux termes duquel le tribunal peut administrer les preuves d'office lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de la véracité d'un fait non contesté. Cette disposition ne permet pas au juge d'interpeller les parties sur des faits non allégués et suppose en tout état de cause que les parties soient informées au préalable de l'intention d'administrer la preuve pour que leur droit d'être entendu soit respecté (cf. TF 4A\_358/2021 du 27 juillet 2022 consid. 3.4.2 ; TF 4A\_375/2016 du 8 février 2017 consid. 5.3.3). Or les demandeurs et appelants 2 n'ont pas été informés de ce que le juge entendait retenir ce fait non allégué et corroboré par un seul témoignage reçu hors du cadre des allégués, ce qui leur aurait permis d'offrir la preuve du contraire.

La pièce 2 est ainsi recevable et l'état de fait a été complété en ce sens que les demandeurs ont payé les loyers jusqu'à juin 2019 compris (cf. ci-dessus, let. C/ch. 11).

### **3.**

#### **3.1**

**3.1.1** Les appelants 2 font encore valoir que contrairement à ce qu'a considéré le premier juge, il ne pouvait être retenu en fait que la garantie de 6'400 fr. prévue à l'origine du bail n'aurait pas été constituée. Ils se réfèrent à la clause III de la convention du 12 septembre 2019 selon laquelle les parties avaient implicitement constaté, respectivement admettaient que cette garantie avait été constituée, ainsi qu'aux déclarations des parties elles-mêmes sur l'allégué 67 - en particulier celles du représentant de l'appelante 1 qui avait attesté avoir vu des documents y relatifs -, outre la pièce 10, soit le mail du 10 octobre 2020 de l'appelante 1 aux appelants 2, qui déduisait le montant de ladite garantie de la commission reconnue sur la seule vente de la parcelle.

**3.1.2** Sur ce point, l'appelante 1 plaide qu'il ressortirait également de l'audition du témoin Q. \_\_\_\_\_ que la garantie n'aurait pas été effectivement constituée et qu'en outre, aucune pièce ne l'établirait, la pièce 15 produite à l'appui de cette allégation (all. 62) n'étant qu'un exemplaire du bail.

**3.1.3** Il ressort du jugement attaqué que, dans le cadre de la convention du 12 septembre 2019, les parties ont stipulé que le montant de 6'400 fr., versé au bailleur et précédent propriétaire W. \_\_\_\_\_ à titre de garantie locative, devait être déduit des loyers encore dus par les appelants 2 pour les mois de juillet à novembre 2019 inclusivement, étant rappelé que ces derniers s'engageaient à vider les lieux au 30 novembre 2019. Une interprétation objective des termes de cette clause (cf. art. 18 CO ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les références citées) permet de retenir que les parties tenaient cette garantie pour constituée et n'ont pas émis de doute pour l'hypothèse inverse.

Il ressort par ailleurs du jugement, non contesté par l'appelante 1 sur ce point, que les preuves offertes en lien avec les allégués 13, 32, 46, 61ss, 67 et 68 ont été administrées, notamment par l'audition du témoin Q.\_\_\_\_\_, qui a déclaré ignorer si la garantie avait été ou non constituée par les appelants 2 en leur qualité de locataires de son défunt père (cf. jgmt, ch. 3 a) p. 5 ; PV aud. du 28 septembre 2022) et par l'audition des parties (cf. jgmt, *ibidem* ; PV aud. du 28 septembre 2022 ad all. 62, resp. 67), dont il résulte que l'appelante 1 a corroboré, bien que sans la certifier, l'affirmation des appelants 2 selon laquelle ils auraient payé la garantie sous forme de mensualités en faveur de l'ancien propriétaire. Le représentant de l'appelante 1 a confirmé avoir vu des versements dont le montant avoisinait celui de la garantie de loyer.

Le résultat de l'instruction corrobore donc le fait que les parties ont admis conventionnellement que le montant de 6'400 fr. en lien avec la garantie de loyer devait être imputé sur les loyers encore dus par les appelants 2, parce que cette garantie avait bel et bien été constituée.

Quoi qu'il en soit, comme relevé par les appelants 2, la convention précitée, dont les termes sont clairs et ne prévoient pas l'engagement des appelants 2 de prouver le versement de cette garantie ni de la verser effectivement, aurait dû être invalidée pour vices du consentement dans le délai d'une année prévue par l'art. 31 al. 1 et 2 CO, si l'appelante 1 entendait remettre en cause son engagement de déduire le montant de 6'400 fr. des loyers dus par les appelants 2, ce qu'elle n'a pas fait et qui scelle le sort du moyen.

En définitive, la Cour de céans retient que les parties étaient bel et bien convenues que le montant de 6'400 fr. soit déduit des loyers encore dus par les appelants 2, sans égard au fait que cette garantie ait ou non été effectivement constituée en faveur du précédent propriétaire.

**3.2** Dans la mesure où il est établi en fait que les loyers ont été payés par les appelants 2 jusque et y compris juin 2019 et que la garantie

de loyer doit être imputée sur le solde des loyers dus pour la période ultérieure – que les parties s’entendent à arrêter à 12'000 fr. en relation avec six loyers de 2'000 fr. chacun pour la période courant jusqu’en décembre 2019 (cf. jgmt, ch. 4, p. 8 ; ch. 5, pp. 9 et p. 10 ; appel 2, p. 6) –, c’est effectivement un montant de (12'000 fr. – 6'400 fr.) 5'600 fr. qui doit être imputé à titre des loyers encore dus par les appelants 2 sur les montants qui leur reviennent à titre du courtage.

A cet égard, les appelants 2 ne remettent pas en cause le montant de 24'750 fr. alloué à titre de la commission de courtage d’indication pour la vente de la villa A (cf. appel, p. 6 ; cf. jgmt, consid. III, p. 18).

**4.** L’appelante 1 a plaidé pour sa part que les appelants 2 avaient réduits leur conclusion en paiement à 19'150 fr. au lieu de 20'650 fr. et qu’en considérant que la commission due pour la vente de la villa A s’élevait à 24'750 fr., le premier juge aurait violé le principe *ne ultra petita*.

**4.1** L’art. 58 CPC prévoit que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (al. 1) et que les dispositions prévoyant que le tribunal n’est pas lié par les conclusions des parties sont réservées (al. 2).

L’autonomie privée qui est au cœur du droit des obligations trouve son prolongement en procédure civile dans le principe de disposition. Il en découle principalement que le juge intervient seulement à l’initiative des parties, qu’il est lié par leurs conclusions et que les parties peuvent en tout temps mettre fin au procès (ATF 141 III 596 consid. 1.4.5). Le principe de disposition, tel qu’il est exprimé d’une façon classique à l’art. 58 al. 1 CPC, doit être interprété dans les différentes hypothèses possibles afin de déterminer, lorsque le tribunal n’alloue pas strictement les conclusions du demandeur, si le principe *ne ultra petita* est respecté. En particulier, en matière de dommage, pour déterminer si le juge reste

dans le cadre des conclusions prises, il faut se fonder sur le montant global réclamé, ce qui signifie que le juge peut répartir différemment les divers postes de dommage invoqués par le demandeur (ATF 119 II 396 ; TF 4A\_534/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.2). De même, il n'y a pas violation du principe si le tribunal reste dans le cadre des conclusions mais les alloue sur une base juridique différente (Haldy, *in* Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 5 ad art. 58 CPC).

**4.2** En l'occurrence, les demandeurs et appelants 2 ont d'abord formulé une conclusion en paiement globale contre l'appelante 1 - tenant compte de plusieurs prétentions résultant du courtage, sous déduction d'une dette de loyers échus, elle-même diminuée d'une prétention en restitution de la garantie locative - à hauteur de 20'650 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 7 mars 2020, prétention qu'ils ont réduite à 19'150 fr. à l'audience de plaidoiries finales du 28 septembre 2022. Sur cette prétention globale en paiement de 19'150 fr., le premier juge n'a alloué qu'une partie, soit 12'750 francs. Il n'y a donc pas de violation du principe de disposition par le premier juge et le grief est infondé.

**4.3** En définitive, en tenant compte de ce que les demandeurs et appelants 2 ont conclu à l'allocation d'une commission de courtage de 24'750 fr., sous déduction des loyers dus pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2019, soit 12'000 fr. au total, somme elle-même amputée de la garantie locative à la restitution de laquelle ils ont droit, par 6'400 fr., c'est bien un montant de (24'750 fr. - [12'000 fr. - 6'400 fr.]) 19'150 fr, qui doit leur être alloué à l'issue de l'appel, montant qui reste dans le cadre fixé par les conclusions formulées en première instance.

Aucune des parties ne conteste le *dies a quo* de l'intérêt moratoire au 7 mars 2020.

**5.** Il s'ensuit que l'appel d'E. \_\_\_\_\_ SA doit être rejeté et l'appel interjeté par F. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ admis, le jugement attaqué étant réformé dans la mesure des conclusions de ceux-ci.

**5.1** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (318 al. 3 CPC).

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 4'570 fr. pour l'émolument forfaitaire de décision relative à la demande et à la demande reconventionnelle et pour les frais d'administration des preuves, seront mis à la charge de la défenderesse, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Pour le même motif, celle-ci supporte également l'émolument de la procédure de conciliation, arrêté à 360 francs.

Selon l'art. 111 CPC, les frais judiciaires sont compensés avec les avances de frais fournies par les parties (al. 1). La personne à qui incombe la charge des frais verse le montant restant et restitue à l'autre partie les avances que celle-ci a fournies et lui verse les dépens qui lui ont été alloués (al. 2).

En l'espèce, il ressort du bilan des comptes des parties que les demandeurs ont effectué une avance de 2'100 fr. pour la procédure au fond et de 360 fr. pour la procédure de conciliation. Ces montants seront compensés avec les frais judiciaires dus. La défenderesse, à qui incombe la charge des frais, doit rembourser aux demandeurs, créanciers solidaires, le montant de 2'460 francs.

La charge de dépens peut être évaluée à 3'000 fr. pour la demande principale et la reconvention (art. 4 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6] et 19 al. 1 TDC) pour chacune des parties. Vu l'issue du litige, la défenderesse versera aux demandeurs, créanciers solidaires, la somme de 3'000 fr. à titre de pleins dépens de première instance.

**5.2** Les frais judiciaires afférents aux deux appels, arrêtés à 1'320 fr., soit 656 fr. pour l'appel 1 et 664 fr. pour l'appel 2 (art. 62 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de l'appelante 1 (art. 106 al. 1 CPC). En application de

l'art. 111 CPC, celle-ci doit verser 664 fr. aux appelants 2, créanciers solidaires, à titre de restitution d'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

L'appel 1 étant rejeté sans que les appelants 2 aient été appelés à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à ce titre.

Les dépens de deuxième instance relatifs à l'appel 2 peuvent être évalués à 1'500 fr., eu égard à la valeur litigieuse inférieure à 30'000 fr. et à l'ampleur somme toute modeste de l'appel 2 (art. 3 al. 1, 7 et 19 al. 2 TDC).

En définitive, l'appelante 1 doit verser aux appelants 2, créanciers solidaires, la somme de 2'164 fr. (664 fr. + 1'500 fr.) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

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

- I. L'appel formé par E. \_\_\_\_\_ SA est rejeté.
- II. L'appel formé par F. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ est admis.
- III. Il est statué à nouveau comme il suit :
  - I. dit que la défenderesse E. \_\_\_\_\_ SA doit payer aux demandeurs F. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 19'150 fr. (dix-neuf mille cent cinquante francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 7 mars 2020 ;
  - II. arrête les frais judiciaires de la procédure au fond à 4'570 fr. (quatre mille cinq cent septante francs) et ceux de la procédure de conciliation à 360 fr. (trois cent soixante

francs) et les met à la charge de la défenderesse E. \_\_\_\_\_SA ;

III. dit que la défenderesse E. \_\_\_\_\_SA remboursera aux demandeurs F. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 2'460 fr. (deux mille quatre cent soixante francs) correspondant aux frais judiciaires que ces derniers ont avancés, y compris l'émolument de la conciliation préalable ;

IV. dit que la défenderesse E. \_\_\_\_\_SA versera aux demandeurs F. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de première instance ;

V. rejette toutes autres et plus amples conclusions.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'320 fr. (mille trois cent vingt francs) pour les appels d'E. \_\_\_\_\_SA et de F. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, sont mis à la charge d'E. \_\_\_\_\_SA.

**V.** L'appelante E. \_\_\_\_\_SA versera aux appelants F. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 2'164 fr. (deux mille cent soixante-quatre francs) à titre de remboursement de leur avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière:

Du

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

- Me Habib Tabet, avocat (pour E. \_\_\_\_\_ SA)
- Me Jean-Lou Maury, avocat (pour F. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_)

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :