

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 novembre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
MM. Abrecht et Perrot, juges
Greffier : M. Tinguely

**Art. 85a LP ; art. 17, 20, 271a al. 1 let. b, 412 ss CO ; art. 241 al. 1
CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 5 novembre 2014 par le
Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant
l'appelante d'avec **Q.**_____**Sàrl**, à [...], défenderesse, la Cour d'appel
civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 novembre 2014, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Tribunal) a rejeté les conclusions de la demande formée le 10 octobre 2013 par L._____, contre la défenderesse Q._____Sàrl (I), dit que la demanderesse doit payer à la défenderesse la somme de 53'460 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 16 décembre 2011 (II), dit que la demanderesse doit payer à la défenderesse la somme de 2'815 fr. 20, avec intérêts à 5% l'an depuis le 1^{er} août 2011 (III), dit que libre cours est laissé aux poursuites n^{os} [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon (IV), dit que les frais judiciaires, arrêtés à 7'425 fr., y compris ceux des mesures provisionnelles par 425 fr., sont laissés à la charge de l'Etat (V), arrêté l'indemnité d'office de Me Jean-David Pelot, conseil de la demanderesse, à 2'406 fr. 20 (VI), dit que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité du conseil d'office mis à la charge de l'Etat (VII), dit que la demanderesse doit verser à la défenderesse la somme de 6'900 fr. à titre de dépens (VIII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, les premiers juges ont considéré qu'en contresignant le courrier du 14 août 2007 que lui avait adressé la défenderesse Q._____Sàrl, la demanderesse L._____, s'était engagée dans un contrat de courtage au sens de l'art. 412 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [Livre cinquième : droit des obligations] ; RS 220). Le Tribunal a estimé que l'activité de la défenderesse avait été couronnée de succès et qu'une rémunération lui était due. A cet égard, les premiers juges ont considéré qu'ils n'étaient pas liés par les constatations contenues dans l'arrêt rendu le 13 septembre 2012 par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, de sorte qu'il était sans pertinence de soutenir que la déclaration manuscrite apportée par R._____ n'était pas constitutive d'une reconnaissance de dette, cette déclaration n'étant au demeurant pas opposable à la

défenderesse, dès lors qu'elle ne concernait pas la demanderesse. Par ailleurs, pour les premiers juges, contrairement à ce qui a été retenu par la Cour des poursuites et faillites, on ne pouvait considérer que la déclaration du 15 mars 2011 à l'attention de la défenderesse signée par R. _____ et L. _____ était illicite et donc nulle au regard de l'art. 271a al. 1 let. c CO, cette disposition exigeant que le locataire démontre que la résiliation n'avait qu'un but, celui de le convaincre ou tenter de le convaincre d'acheter l'objet loué. En conséquence, selon le Tribunal, les conclusions de la demande formée le 10 octobre 2013 par L. _____, devaient être rejetées, cette dernière devant payer à la défenderesse un montant de 53'460 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2011. Par ailleurs, les premiers juges ont considéré que la demanderesse devait également payer un montant de 2'815 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2011, correspondant aux honoraires dus à la défenderesse pour la gérance de l'appartement de Rolle entre octobre 2010 et juin 2011, dès lors que la demanderesse avait signé une reconnaissance de dette en ce sens lors de l'audience du 2 octobre 2014. Considérant ce qui précède, libre cours devait être laissé aux poursuites n^{os} [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon.

B. Par acte du 14 septembre 2015, L. _____, a interjeté appel contre ce jugement, en concluant à sa réforme en ce sens qu'il soit donné droit aux conclusions prises dans sa demande du 10 octobre 2013 et que la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon soit radiée à la suite de la convention judiciaire partielle intervenue lors de l'audience du 2 octobre 2014. Elle a en outre requis le bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

Q. _____ Sàrl n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. a) La demanderesse L._____, et R._____ se sont mariés le 10 novembre 1971 à [...] (Pays-Bas).

Le couple L._____ ayant connu des difficultés conjugales, les époux vivent séparés de fait depuis 2002.

Le 24 mars 2010, L._____, a introduit une action en divorce à l'encontre de son époux par le dépôt d'une demande unilatérale devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Tribunal).

b) La défenderesse Q._____Sàrl est une société à responsabilité limitée, dont le siège social est à [...], qui déploie ses activités dans le domaine de l'immobilier, notamment en matière de courtage et de conseils. [...] en est l'associée gérante, au bénéfice de la signature individuelle.

2. Les époux L._____ étaient copropriétaires, chacun pour une demie, d'un appartement situé au 3^e étage du bâtiment sis [...] (parcelle n° [...] de la Commune [...]).

3. Le 14 août 2007, la défenderesse a adressé le courrier suivant à L._____, et à R._____, lesquels souhaitaient mettre leur appartement en location :

« [...] Nous vous remercions vivement de la confiance que vous nous témoignez et vous assurons que nous nous occuperons de votre appartement dans les meilleures conditions.

Comme convenu, le prix de location de votre appartement est fixé à

Fr. 4'800.-/mois
(charges et parking compris)

Nos honoraires pour la mise en valeur (recherche d'un locataire, établissement du bail et état des lieux) sont de 5% du loyer annuel, charges comprises + TVA, payables en une seule fois à la signature du bail. Par la suite, nous nous occupons de la gérance de votre bien durant toute la durée de la location, les honoraires sont de 5% du loyer mensuel, charges comprises + TVA, payables trimestriellement.

Si un locataire que nous aurions trouvé achète un jour votre bien immobilier, une commission de courtage nous sera due. Vous trouverez, ci-joint, deux autres exemplaires de cette lettre que vous voudrez bien nous retourner signés pour accord. [...] »

Les 10 et 15 octobre 2007 respectivement, L._____ et R._____ ont retourné le courrier précité, contresigné avec la mention « bon pour accord ».

4. Dans un premier temps, l'appartement a été loué par un dénommé [...].

5. Par courriel du 14 mai 2008, la défenderesse a informé R._____ que le locataire susmentionné souhaitait se départir du contrat de bail à compter du 1^{er} juillet 2008.

Par courriel du même jour, R._____ a donné pour instruction à la défenderesse de chercher immédiatement d'autres locataires.

C'est ainsi qu'en date du 10 juin 2008, un contrat de bail, établi par la défenderesse, a été conclu avec les époux C.G._____ et B.G._____, proposés aux époux R._____ par la défenderesse, prévoyant un loyer mensuel net de 5'250 fr., auquel s'ajoutait des charges pour un montant de 250 fr. ainsi qu'un loyer de 300 fr. pour deux places de parc intérieures.

6. Par courrier du 20 mai 2010, Q._____Sàrl a indiqué à L._____, à la demande de celle-ci, que le prix de vente de l'appartement devrait se situer entre 1'400'000 et 1'500'000 francs.

7. Par courriel du 17 août 2010, la défenderesse a écrit ce qui suit aux époux C.G._____ :

« [...] Les propriétaires de votre appartement à [...] souhaitent savoir si vous seriez intéressés à racheter leur appartement éventuellement. Auriez-vous la gentillesse de m'informer si un achat peut être envisageable pour vous ? [...] »

Par courriel du 27 août 2010, C.G. _____ a écrit ce qui suit à la défenderesse :

« Je vous confirme notre intérêt pour un possible achat de l'appartement à [...]. »

8. Par courriel du 20 décembre 2010, la défenderesse a informé R. _____ que les époux C.G. _____ étaient susceptibles d'être intéressés par l'achat de l'appartement, lui rappelant qu'une commission lui serait due en cas de vente de l'appartement à ces derniers, conformément à leur accord.

Le même jour, une copie de ce courriel a été adressée à la demanderesse par la défenderesse.

9. Par courriel du 11 mars 2011, R. _____ a requis de la défenderesse la résiliation du contrat de bail à loyer des époux C.G. _____.

Le 15 mars 2011, R. _____ a signé la déclaration suivante à la demande de la défenderesse :

« Je, soussigné, R. _____, déclare vouloir résilier le bail à loyer de mon appartement, établi le 10 juin 2008 en faveur de Monsieur et Madame C.G. _____ et B.G. _____. Je donne les droits nécessaires à sa réalisation à Q. _____ Sàrl qui gère mon appartement depuis plusieurs années.

D'autre part, en vertu du contrat de gérance que j'ai signé le 10 octobre 2007, je confirme que si les locataires achètent un jour mon appartement, une commission de courtage serait due à Q. _____ Sàrl à hauteur de 3% (+ TVA) du prix de vente. »

L. _____, a également contresigné cette déclaration.

10. Le 22 mars 2011, la défenderesse a écrit ce qui suit à B.G. _____ :

« [...] Par la présente, nous vous adressons ci-joint la formule officielle de notification de résiliation de bail.

En effet comme vous le savez, les propriétaires désirent vendre leur appartement. A ce sujet, et comme discuté à différentes reprises, nous vous serions reconnaissants de nous faire savoir si vous désirez toujours l'acquérir. [...] »

11. Le 1^{er} mai 2011, la demanderesse a adressé un courrier à la défenderesse, dont la teneur était notamment la suivante :

« [...] J'espère que vous avez reçu toutes les pages du contrat de la vente de l'appartement à [...]. Comme ça vous pouvez étudier le contrat avant que je le signe et vous avez le prix de vente pour faire votre facture pour le courtage. Si tout va bien je vais signer le 19 mai, je suis en Suisse le 14 à 21 mai. [...] »

12. Le 4 mai 2011, la défenderesse a adressé à L._____, et à R._____ une note d'honoraires relative à la vente de l'appartement, portant sur un montant total de 53'460 fr., soit 3% du prix de vente arrêté à 1'650'000 fr, par 49'500 fr., ainsi qu'à la TVA (8%), par 3'960 francs.

13. Par courrier du 9 mai 2011, la défenderesse a écrit ce qui suit à Me [...], notaire à [...] :

« Suite à notre conversation avec Madame L._____, nous avons appris que la signature de l'acte de vente de l'appartement susmentionné aurait lieu dans votre étude. Pour votre information, nous avons des accords signés avec Monsieur et Madame L._____ pour le paiement de nos honoraires relatifs à cette vente. Comme vous le savez, la pratique veut que ces honoraires soient payés par le notaire. Nous vous sommes reconnaissants de vouloir en prendre soin. Vous trouverez ci-joint la facture de nos honoraires ainsi qu'une copie des accords signés par Monsieur et Madame R._____, les 10 octobre 2007 et 15 mars 2011. »

14. Par acte instrumenté par la notaire [...] le 19 mai 2011, L._____, et R._____, d'une part, et C.G._____, d'autre part, ont conclu un contrat de vente immobilière à terme conditionné portant sur la parcelle n° [...] de la Commune [...]. Le prix de vente a été fixé à 1'650'000 francs.

Le même jour, R._____ a annoté la note d'honoraires qui lui avait été adressée le 4 mai 2011 par la défenderesse, en y apposant la déclaration suivante, signée de sa main :

« M. R._____ se reconnaît débiteur de l'intégralité des honoraires éventuellement dus à Q._____Sàrl à l'entière décharge de Mme B.G._____. La notaire [...] n'a pas de mandat pour payer ce montant. M. R._____ relèvera Mme L._____ de toute éventuelle condamnation judiciaire à verser tout ou partie de la présente note d'honoraires. »

15. Dans l'intervalle, les 21 décembre 2010, 30 mars 2011 et 30 juin 2011, la défenderesse a adressé à la demanderesse des notes d'honoraires relatives à la gérance de l'appartement pour le dernier trimestre de l'année 2010 ainsi que pour les deux premiers trimestres de l'année 2011, portant sur un montant total de 2'815 fr. 20.

16. Le 1^{er} juillet 2011, la propriété de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] a été transférée à C.G._____.

17. Le 30 août 2011, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à L._____, à la réquisition de la défenderesse, un commandement de payer dans la poursuite n° [...] pour un montant de 2'815 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2011, indiquant ce qui suit comme titre de la créance : « Honoraires gérance impayés ».

Aucune opposition n'a été formée à ce commandement de payer.

18. Le 24 novembre 2011, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à R._____, à la requête de la défenderesse, un commandement de payer dans le cadre de la poursuite n° [...] pour un montant de 53'460 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 29 avril 2011, mentionnant ce qui suit comme titre de la créance : « Commission de courtage (vente de l'appartement sis [...], 19 mai 2011, selon engagements des 14 août 2007 et 15 mars 2011 ».

R._____ a formé opposition totale à ce commandement de payer.

19. Le 15 décembre 2011, l'Office des poursuites du district de Nyon a notifié à L._____, à la réquisition de la défenderesse, un commandement de payer dans la poursuite n° [...] pour un montant de 53'460 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 novembre 2011, indiquant ce qui suit comme titre de la créance : « Commission de courtage (vente de l'appartement sis [...], selon acte du 19 mai 2011, selon engagements des 14 août 2007 et 15 mars 2011 ».

Aucune opposition n'a été formée à ce commandement de payer.

20. Par décision du 10 février 2012, le Juge de Paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par R._____ dans le cadre de la poursuite n° [...] à concurrence de 53'460 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 25 novembre 2011.

21. Par ordonnance de séquestre rendue le 10 avril 2012 à l'encontre de la demanderesse sur instance de la défenderesse, l'Office des poursuites du district de Nyon a ordonné le séquestre du « [p]roduit de la vente du 19 mai 2011 de l'immeuble sis [...], auprès du Notaire [...], sur son compte ouvert auprès de l'Association vaudoise des notaires ».

Il ressort du procès-verbal de saisie du 29 août 2012 que l'Office des poursuites du district de Nyon a saisi le même jour un montant de 242'859 fr. 15 sur le compte séquestré.

22. Par arrêt du 13 septembre 2012, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a admis le recours formé par R._____ contre la décision du 10 février 2012 rendue par le Juge de paix du district de Nyon, maintenant ainsi l'opposition formée par le poursuivi au commandement de payer qui lui avait été notifié par l'Office des poursuites du district de Nyon dans le cadre de la poursuite n° [...].

A l'appui de son arrêt, la Cour des poursuites et faillites a retenu que l'écrit signé par les époux L._____ les 10 et 15 octobre 2007 prévoyait le paiement d'une commission de courtage pour le cas où le locataire trouvé par la poursuivante achèterait le bien immobilier, que le document signé le 15 mars 2011 par R._____ et L._____ indiquait une commission de 3% sur le prix de vente, tout en se référant expressément au contrat du 10 octobre 2007, et que le montant de l'obligation pouvait ainsi être déterminé par le rapprochement de ces pièces. Après avoir relevé qu'un contrat synallagmatique valait titre de mainlevée provisoire à condition que le poursuivant établisse avoir effectué sa propre prestation, la Cour des poursuites et faillites a ensuite considéré qu'alors que Q._____ Sàrl avait trouvé des locataires, elle n'avait pas démontré avoir agi d'une quelconque manière pour que ceux-ci acquièrent l'immeuble. Elle n'avait ainsi pas établi avoir fourni sa prestation et la mainlevée devait être refusée pour ce motif. La Cour a encore considéré, s'agissant de la déclaration du 15 mars 2011, que R._____ avait, par cette déclaration, donné mandat à Q._____ Sàrl de résilier le bail, tout en lui promettant une commission, mais uniquement dans le cas où les locataires viendraient à acquérir le bien, que ce mandat apparaissait ainsi relever d'un cas de congé-vente et que l'accord des parties concrétisé dans cet écrit était dès lors illicite et, partant, nul.

23. Par demande du 10 octobre 2013 adressée au Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Tribunal), L._____, a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de Q._____ Sàrl :

- « I. La créance de Q._____ Sàrl n'existe pas;
- II. Ordonner l'annulation de la poursuite N° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon;
- III. Ordonner la libération en faveur de L._____, de la somme de CHF 53'460 fr. (cinquante-trois mille quatre cent soixante francs suisses), objet du séquestre N° [...] en main de Maître [...], notaire à [...]. »

Le 5 février 2014, Q._____Sàrl a déposé un mémoire de réponse, prenant, avec suite de frais de dépens, les conclusions suivantes :

« I.- La Demande déposée le 10 octobre 2013 par L._____, est rejetée.
II.- L._____, est la débitrice de Q._____Sàrl et lui doit immédiat paiement de la somme de CHF 53'460.00 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2011.
III.- L._____, est la débitrice de Q._____Sàrl et lui doit immédiat paiement de la somme de CHF 2'815.20 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2011.
IV.- Libre cours est laissé aux poursuites nos [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon. »

Le 14 avril 2014, la demanderesse s'est déterminée sur le mémoire de réponse, confirmant les conclusions prises au pied de sa demande du 10 octobre 2013.

Par mémoire du 25 avril 2014 intitulé « allégués et moyens de preuves nouveaux », la défenderesse s'est déterminée à son tour, confirmant les conclusions prises au pied de son mémoire de réponse du 5 février 2014.

24. L'audience de premières plaidoiries s'est tenue le 29 avril 2014 devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Président) en présence de la demanderesse personnellement, assistée de son conseil, et, pour la défenderesse, de [...], assistée de son conseil. La conciliation, tentée, n'a pas abouti. La demanderesse s'est déterminée sur le mémoire du 25 avril 2014 adressé par la défenderesse.

25. L'audience de jugement s'est tenue le 2 octobre 2014 devant le Tribunal en présence de la demanderesse personnellement, assistée de son conseil, et, pour la défenderesse, de [...], assistée de son conseil. La demanderesse a signé la déclaration suivante sur le procès-verbal d'audience :

«L._____ se reconnaît débitrice de Q._____Sàrl de la somme de 2'815 fr. 20 (deux mille huit cent quinze francs et vingt centimes) portant intérêts à 5% l'an depuis le 1er août

2011 et consent expressément à ce que l'objet du séquestre n° [...] soit libéré à concurrence de ce montant en faveur de Q. _____ Sàrl sur le compte postal de Me [...] n° [...]. »

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 2008; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., 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.

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge -, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle

(Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1^{er} février 2012/57 consid. 2a).

3. a) L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir « balayé » la problématique de la prétendue présence d'une clause insolite (« [s]i un locataire que nous aurions trouvé achète un jour votre bien immobilier, une commission de courtage nous sera due ») dans le contrat de courtage conclue avec l'intimée sur la base du courrier du 14 août 2007 contresigné le 10 octobre 2007.

Pour l'appelante, l'intimée a de la sorte entrepris unilatéralement de compléter le contrat portant sur la mise en location d'un bien immobilier en y ajoutant une clause de courtage, sans pour autant attirer son attention sur l'engagement à très long terme qu'elle et R._____ prenaient.

b/aa) Le contrat de courtage est régi par les art. 412 ss CO, lesquels renvoient pour le surplus aux règles du mandat (art. 412 al. 2 CO).

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 (contrat d'indication) soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO). A teneur de 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.

La passation du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme ; partant, elle peut résulter d'actes concluants (TF 4C.367/2004 du 22 mars 2005 consid. 5.2.1).

Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la

conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature. 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 (TF 4C.367/2004 du 22 mars 2005, consid. 5.2.1). L'activité peut n'être qu'occasionnelle. Il suffit notamment d'un seul acte de négociation ou d'une seule indication ; dans le doute, on retiendra la forme la moins étendue, c'est-à-dire celle de courtier indicateur (Tercier, Les contrats spéciaux, 4^e éd., 2009, n. 5600, p. 847). En ce qui concerne la détermination de la rémunération du courtier, seul le principe d'une rémunération doit être prévu (cf. art. 414 CO) : le montant du salaire et son mode de paiement ne sont pas objectivement essentiels. Le principe peut être prévu de manière expresse ou par actes concluants. Il peut l'être même après la conclusion du contrat principal (Tercier, op. cit., n. 5603. p. 847-848 et les références citées). 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 (TF 4C.367/2004 du 22 mars 2005 consid. 5.1.2).

Conformément à l'art. 403 al. 1 CO, applicable par renvoi de l'art. 412 al. 2 CO, lorsque le mandataire a été constitué par plusieurs personnes conjointement, elles sont tenues solidairement envers lui.

bb) Selon la jurisprudence, celui qui signe un texte comportant une référence expresse à des conditions générales est lié au même titre que celui qui appose sa signature sur le texte même des conditions générales. Il importe peu à cet égard qu'il ait réellement lu les conditions générales en question. La validité de tels documents d'affaires préformés est toutefois limitée par la règle dite de l'inhabituel ou de l'insolite. En vertu de cette règle, sont soustraites à l'adhésion censée donnée globalement à des conditions générales toutes les clauses inhabituelles, sur l'existence desquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée. Pour déterminer si une clause est insolite, il faut se placer du point de vue de celui qui y consent, au moment de la conclusion du contrat. Il ne suffit pas que le contractant soit inexpérimenté dans la branche économique en

question. Il faut en plus de ce critère subjectif que, par son objet, la clause considérée soit étrangère à l'affaire, c'est-à-dire qu'elle en modifie de manière essentielle la nature ou sorte notablement du cadre légal d'un type de contrat (ATF 119 II 443 consid. 1a et les références citées).

c) En l'espèce, l'argumentation de l'appelante pourrait avoir quelque pertinence si celle-ci n'avait fait que contresigner en date du 10 octobre 2007 le courrier de l'intimée du 14 août 2007.

Elle passe toutefois totalement sous silence le fait qu'en contresignant la déclaration du 15 mars 2011, l'appelante a confirmé sa volonté de s'engager dans un contrat de courtage avec l'intimée, de même que son accord avec le paiement, en cas de vente de son appartement aux époux C.G._____, d'une commission de courtage de 3% du prix de vente, TVA en sus. Ayant ainsi expressément confirmé sa volonté univoque de s'engager avec l'intimée dans un contrat de courtage – prévoyant une commission de 3% du prix de vente de l'appartement, TVA en sus –, l'appelante était parfaitement consciente qu'elle était liée à l'intimée par un contrat de courtage et qu'une commission serait due à l'intimée en cas de vente de l'appartement de Rolle aux époux C.G._____, comme le confirme encore le fait que l'appelante, dans un courriel du 1^{er} mai 2011, s'est inquiétée auprès de l'intimée que celle-ci ait bien reçu toutes les pages du contrat de vente pour qu'elle puisse calculer « la facture pour le courtage ».

Dans ces conditions, l'argumentation tirée de la clause insolite tombe à faux.

4. a) L'appelante reproche aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte, contrairement à ce qui ressort de l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du 13 septembre 2012, du fait que la déclaration écrite du 15 mars 2011 était une déclaration de congé-vente, dont la teneur était illicite et rendait le congé annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. b CO.

b/aa) Selon l'art. 271a al. 1 let. b CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation du loyer. Cette disposition vise à permettre au locataire une libre contestation des prétentions du bailleur. Le locataire ne doit pas être placé devant l'alternative d'accepter la prétention du bailleur ou de devoir partir. Est dès lors annulable le congé que le bailleur donne pour imposer une adaptation du loyer ou une autre modification du bail unilatérale et défavorable au locataire (Lachat, Commentaire romand, CO-I, 2012, n. 6 ad art. 271a CO). En vertu de l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est également annulable s'il a été donné seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué (« congé-vente »). En déclaration annulable le « congé-vente », le législateur a voulu permettre au locataire de négocier librement l'acquisition de son appartement (Lachat, op. cit., n. 9 ad art. 271a CO).

bb) L'art. 20 al. 1 CO dispose que le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs. L'impossibilité de l'objet du contrat doit être admise lorsqu'elle existe au moment de la conclusion du contrat (impossibilité initiale) et présente de surcroît un caractère objectif et durable. L'impossibilité d'effectuer une prestation pour des raisons juridiques se distingue difficilement de l'illicéité. Dans la pratique, l'impossibilité est plus souvent relative à une restriction de la liberté contractuelle des parties (par exemple le non-respect d'un type de contrat) qu'à l'objet même du contrat (Guillod/Steffen, Commentaire romand, CO-I, 2012, n. 76 ad art. 20 CO).

cc) Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. On est notamment en présence d'un abus de droit lorsqu'une institution est utilisée, de façon contraire au droit, pour la réalisation d'intérêts que cette institution n'a pas pour but de protéger (ATF 122 III 321 ; ATF 133 II 6 ; ATF 137 V 82).

c) En l'espèce, comme l'ont relevé les premiers juges, la déclaration du 15 mars 2011 est intervenue après que les locataires avaient exprimé leur intérêt à acquérir l'appartement dont l'appelante et R._____ étaient copropriétaires. On ne saurait donc y voir un congé donné dans le seul but de convaincre les locataires d'acheter ce bien immobilier. Les locataires n'ont d'ailleurs pas agi en annulation du congé sur la base de l'art. 271 al. 1 let. c CO, mais ont acheté l'appartement comme ils en avaient exprimé l'intention auparavant. Au surplus, dans la déclaration du 15 mars 2011, contresignée par l'appelante, R._____ ne faisait que confirmer que la vente de l'appartement aux locataires donnerait lieu à une commission de courtage conformément au contrat qu'il avait signé le 10 octobre 2007.

Le contrat de vente de l'immeuble ne saurait de surcroît être considéré *a posteriori* comme nul au regard de l'art. 20 CO en raison de la résiliation - fût-elle annulable - du bail. Enfin, force est de constater, avec les premiers juges, qu'il existe une forme d'abus de droit de la part de l'appelante, copropriétaire de l'immeuble en question, à se prévaloir d'une disposition qui vise à protéger les locataires contre les actes des propriétaires.

5. a) L'appelante soutient, en se fondant sur l'art. 59 al. 2 let. e CPC, que les premiers juges ne pouvaient pas rendre un nouveau jugement compte tenu de l'arrêt rendu le 13 septembre 2012 entre les mêmes parties par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, qui avait alors retenu que la déclaration du 15 mars 2011 constituait un « congé-vente » rendant le congé annulable.

b) Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui ont trait à un litige ne faisant pas l'objet d'une décision entrée en force (art. 59 al. 1 et al. 2 let. e CPC). Aux termes de cette disposition, l'absence de jugement entré en force portant sur une prétention identique ou contraire est donc une condition de recevabilité. Sous réserve des règles relatives à l'effet suspensif, le jugement entre en force lorsqu'il ne peut pas ou plus faire l'objet d'un appel. On considère

alors que le jugement est revêtu de l'autorité de la chose jugée (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 104-105 ad art. 59 CPC).

Les décisions rendues en procédure sommaire ne bénéficient toutefois que d'une autorité de la chose jugée partielle. Le juge qui intervient en procédure ordinaire à la suite d'un prononcé rendu en procédure sommaire n'est pas lié par celui-ci (Bohnet, op. cit., n. 118 ad art. 59 CPC). Ainsi, le juge de la mainlevée, qui statue en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), doit s'en tenir à la vraisemblance des faits et à l'apparence du droit. Dès lors que la procédure de mainlevée est destinée à fixer le rôle procédural des parties sur le fond, elle n'a pas d'effet de droit matériel et la décision qui en résulte ne jouit donc pas de l'autorité de la chose jugée à l'égard du juge qui intervient en procédure ordinaire (ATF 132 III 140 consid. 4.1 ; ATF 100 III 48 consid. 3 ; Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillites et concordat, 5^e éd., n. 774a p. 195 ; Stoffel/Chabloz, Voies d'exécution, 2^e éd., n. 90 p. 113 ; Zürcher, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Kommentar, 2^e éd., n. 45 ad art. 59 CPC).

c) En l'espèce, l'appelante omet de relever qu'elle n'était pas partie à la procédure de mainlevée devant la Cour des poursuites et faillites, seul R. _____ étant concerné par cette procédure. On ne voit dès lors pas comment les constatations ressortant de l'arrêt rendu par l'autorité précitée lui seraient opposables.

De surcroît, la procédure de mainlevée est une procédure qui se déroule sur pièces et dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire dans le cadre de la procédure de poursuite pendante. Comme le relève la jurisprudence citée plus haut, la procédure de mainlevée n'a pas d'effet de droit matériel et ne jouit pas de la force jugée à l'égard du juge du fond. L'arrêt rendu par la Cour des poursuites et faillites dans le cadre de la procédure de mainlevée ne liait donc pas les juges de l'annulation de la poursuite, qui jouissaient d'un libre pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit.

Ce grief doit dès lors également être rejeté.

6. a) L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir laissé, au chiffre IV du dispositif du jugement entrepris, libre cours aux poursuites n^{os} [...]. Pour l'appelante, le Tribunal ne pouvait pas rendre un dispositif à ce propos dès lors que la déclaration qu'elle avait signée lors de l'audience de jugement du 2 octobre 2014 constituait une « convention partielle judiciaire », qui avait été exécutée.

b) La transaction se définit comme un accord entre deux parties à un litige mettant fin à celui-ci par des concessions réciproques (ATF 130 III 49 consid. 1.2). La transaction judiciaire détient à la fois le caractère d'un acte de procédure qui entraîne la fin du procès et jouit de la force de chose jugée et celui d'un acte contractuel, qui peut notamment être remis en cause pour vice de la volonté (TF 5A_337/2008 du 15 juillet 2008 consid. 4.1 ; Tappy, CPC commenté, 2011, n. 14-17 ad art. 241 CPC).

Conformément à l'art. 241 al. 1 CPC, toute transaction consignée au procès-verbal par le tribunal doit être signée par les parties.

c) En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, la déclaration signée par elle seule lors de l'audience du 2 octobre 2014 ne constituait pas une « convention partielle judiciaire » ni une transaction au sens de l'art. 241 al. 1 CPC, de tels actes devant être conclus et signés par toutes les parties concernées. Le Tribunal pouvait donc statuer sur les conclusions de l'intimée portant sur le montant de 2'815 fr. 20, avec intérêt à 5% l'an depuis le 1^{er} août 2011, y compris en donnant libre cours à la poursuite n^o [...], dont l'exécution se fera quoi qu'il en soit sur le montant séquestré puis saisi par l'Office des poursuites du district de Nyon en date du 29 août 2012, indépendamment de la déclaration signée par l'appelante signée le 2 octobre 2014.

7. En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Dès lors que l'appel était d'emblée dépourvu de chances de succès (art. 117 let. b CPC), la demande d'assistance judiciaire doit être rejetée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'562 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).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'562 fr. (mille cinq cent soixante-deux francs), sont mis à la charge de l'appelante L._____.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 3 novembre 2015

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

Le greffier :

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 :

- Me Jean-David Pelot (pour L. _____)
- Me Olivier Freymond (pour Q. _____ Sàrl)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 56'275 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, au :

- Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte

Le greffier :