

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 avril 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Cottier

Art. 156 et 413 al. 1 CO et 8 LCD

Statuant sur l'appel interjeté par **O._____SA**, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 31 mai 2022 par le Tribunal
civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois dans la cause
divisant l'appelante d'avec **L._____**, à [...], demanderesse, la Cour
d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 31 mai 2022, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois (ci-après : le tribunal) a dit que L._____ n'était pas redevable à O._____SA du paiement de la somme de 87'405 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 décembre 2019, faisant l'objet du commandement de payer n°[...], dont l'opposition avait été levée par le jugement de mainlevée du Tribunal de première instance de la République et canton de Genève n°[...] du 4 décembre 2020 rendu dans la cause n°[...] (I), a dit qu'aucune suite ne serait donnée à la poursuite n° [...] (II), a mis les frais judiciaires de la procédure, arrêtés à 7'350 fr., à la charge d'O._____SA et les a compensés avec les avances fournies par les parties (III, IV et V), a dit qu'O._____SA devait verser à L._____ le montant de 7'007 fr. 80 à titre de remboursement partiel de l'avance de frais fournie (VI), a dit qu'O._____SA était le débiteur de L._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 11'300 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens (VII) et a rejeté tout autre ou plus ample conclusion (VIII).

En droit, saisi d'un litige lié à la vente d'un bien immobilier, les premiers juges ont retenu qu'O._____SA, courtière, avait violé ses obligations de diligence et de fidélité, dès lors qu'elle aurait dû informer sa mandante, L._____, des procédures en cours à l'encontre du potentiel acquéreur présenté à sa mandante. A cela s'ajoutait que cet acquéreur ne correspondait pas aux exigences et conditions convenues dans le contrat de courtage liant les parties. L._____ avait ainsi de justes motifs de refuser la vente. Les premiers juges ont ainsi retenu que la clause de garantie de commission prévue dans les conditions générales du contrat ne s'appliquait pas, de sorte qu'O._____SA ne pouvait exiger le paiement de ses honoraires, par 87'405 francs. Partant, il a admis la demande déposée en ce sens par L._____.

B. Par acte du 19 septembre 2022, O._____SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que l'action en libération de dette formée par L._____ (ci-après : l'intimée) le 30 décembre 2020 soit rejetée et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° [...] dirigée contre l'intimée ira sa voie. Elle a conclu, à titre subsidiaire, à ce qu'elle puisse être acheminée à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans le cadre de la présente procédure. Plus subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi du dossier de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 15 février 2023, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par avis du 9 février 2024, le Juge délégué de la Cour de céans a informé les parties 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 complété par les pièces du dossier :

1. **a)** L'intimée L._____, anciennement [...], est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de [...] et dont le but est le suivant : « l'exploitation d'une entreprise œuvrant à impacter positivement la société et l'environnement dans le cadre de ses activités ; prestations de nettoyage, d'hygiène et de services dans le domaine de l'entretien, de la maintenance et de l'exploitation de bâtiments, de matériels et de leur environnement ; prestation de service aux utilisateurs de locaux et à leur environnement ; prestations de désinfection et de traitement des déchets ; prestations de conseil et de formation professionnelle dans le domaine du nettoyage et de services ; mise à

disposition de personnel ; vente de machines, fournitures et produits d'entretien ».

D. _____ a été administrateur et président de l'intimée au bénéfice de la signature individuelle jusqu'au 4 septembre 2019, puis simple administrateur au bénéfice de la signature individuelle jusqu'au 8 novembre 2019. Il était en outre l'actionnaire unique de l'intimée au moment de la vente de son capital le 31 octobre 2019.

b) O. _____ SA est une société anonyme de droit suisse, dont le siège se situe à [...], qui est active dans le domaine de l'immobilier et dont le but est le suivant : « l'achat et la vente de biens immobiliers et, de manière générale, toute activité commerciale et de services en matière immobilière, notamment l'étude, la planification et la réalisation de tout projet immobilier, à l'exception des opérations prohibées par la LFAIE [Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger ; RS 211.412.41] ; toute activité de service et de conseil dans le domaine du courtage immobilier, de la gérance et de l'expertise ; l'importation, l'exportation et l'entretien de tous biens mobiliers se rapportant directement ou indirectement au secteur du bâtiment et de la construction ; toute activité de conseil en entreprise en matière de gestion des installations (*facility management*), d'entretien, de nettoyage et de sécurité de bâtiments et plus généralement de propriétés immobilières ».

S. _____ était administrateur de l'appelante, au bénéfice de la signature individuelle, et ce jusqu'au 17 novembre 2019. Il a été remplacé dans cette fonction par [...].

2. L'intimée était propriétaire d'un lot de copropriété pour [...] soumis au régime de la propriété par étages sur la parcelle n° [...] de la commune de [...], ainsi que d'une dépendance n° [...] sur la commune de [...].

Le lot de copropriété conférait à l'intimée le droit exclusif d'utilisation et d'aménagement du lot n° [...] correspondant à un dépôt

d'une surface de 259.5 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...]. Par ailleurs, l'intimée était inscrite en tant que bénéficiaire de trois servitudes personnelles cessibles lui octroyant le droit à l'usage de trois places de stationnement au rez-de-chaussée.

3. a) A l'automne 2019, D._____, alors actionnaire unique de l'intimée, était à la recherche d'une solution visant à injecter le plus rapidement possible dans sa société les liquidités nécessaires à son fonctionnement. L'intimée se trouvait à ce moment dans une situation financière délicate et D._____ cherchait des solutions rapides pour renflouer la société. La vente de son lot de copropriété est apparue comme étant une solution apte à apporter de telles liquidités.

b) Au mois de septembre 2019, les parties ont été mises en contact en vue de procéder à la vente du lot n° [...].

Une proposition de contrat de courtage a été transmise par l'appelante à l'intimée, prévoyant des honoraires de 2.5 % à faire valoir en cas de succès jusqu'à concurrence de 1'800'000 fr., hors TVA. Dite proposition prévoyait également qu'en cas de vente à un prix supérieur, la différence serait partagée par moitié entre les parties. Le projet de contrat de courtage a été modifié par la suite à deux reprises, pour prévoir dans un premier temps, outre les 2.5 % d'honoraires, une rémunération de 33 % en faveur de l'appelante en cas de vente à un prix supérieur à 1'800'001 fr. en lieu et place des 50 %, puis un prix de vente de 1'918'000 francs. Il a également été spécifié que dit contrat était de nature non-exclusive. Ces diverses modifications du contrat de courtage étaient requises par l'intimée.

Les parties sont finalement parvenues à un accord et ont conclu un contrat de courtage non-exclusif en lien avec la vente de l'immeuble précité. Le contrat de courtage a débuté le 24 septembre 2019 et a été conclu pour une durée déterminée, soit jusqu'au 31 mars 2020, étant précisé qu'il était renouvelable tacitement de deux mois en deux mois et que le délai de résiliation était d'un mois. Les termes et conditions

de ce dernier n'ont été ténorisés dans une convention écrite qu'en date du 11 octobre 2019. L'appelante était mandatée afin qu'elle indique à l'intimée l'occasion de conclure la transaction considérée ou de lui servir d'intermédiaire pour la négociation amenant à la conclusion de la transaction.

L'objet de la vente est décrit comme suit : « PPE [...] sur [...] sis [...] à [...] ».

Dit contrat prévoit en son article 3 un prix de vente de 1'918'000 fr., comprenant les honoraires de courtage. Son article 4 est quant à lui libellé comme suit :

« 4. Honoraires de courtage : Honoraires de 2.5% HT du prix de vente final jusqu'à frs 1'800'000
Dès 1'800'001, incentive de 33% de la différence du prix final, TVA inclus »

Aucune condition relative aux qualités que devait revêtir l'acheteur ne figure dans le contrat.

L'article 9 du contrat stipule que le mandant confirme, par sa signature, avoir reçu les conditions générales de courtage O. _____ SA (édition I/2019), et les accepte. L'article 5 desdites conditions générales dispose ce qui suit :

« L'exigibilité des honoraires est effective dès la conclusion de la vente ou de la promesse d'achat devant notaire. [...]
[...]
Le montant des honoraires sera calculé sur le prix de vente final, que celui-ci soit supérieur ou inférieur au prix fixé lors de l'établissement du contrat de courtage, avec l'accord du mandant.
Les honoraires restent dus si une vente devait être réalisée dans les 36 mois après une résiliation de mandat auprès d'un acquéreur présenté par le courtier.
Si le courtier amène un client à se porter acquéreur aux conditions convenues et que le mandat refuse la vente, les honoraires restent dus.
[...] »

L'article 9 des conditions générales de courtage dispose en outre que les parties font élection de domicile et de for au lieu d'établissement du courtier.

c) En parallèle aux discussions relatives aux termes et conditions du contrat de courtage, la défenderesse a informé l'intimée que, dès la signature du contrat, elle lui transmettrait une offre ferme correspondant aux conditions de vente qu'elle avait formulées. Comme annoncé, un document daté du 10 octobre 2019 et intitulé « Lettre d'acquisition » a ensuite été transmis par l'appelante à l'intimée le 14 octobre 2019. Ce document porte les en-têtes ainsi que les coordonnées de la société U._____, désormais U._____. Il indique un prix offert pour l'acquisition du lot de PPE de 1'918'000 francs. Cette lettre d'acquisition était conditionnée à la réception de certains documents ainsi qu'à la finalisation du contrat de vente. Dite offre était signée par N._____ en sa qualité de « Managing Partner » et « Administrateur ».

L'appelante a demandé à l'intimée de lui faire parvenir un exemplaire de la lettre d'acquisition signée afin de la transmettre à l'acquéreur. L'intimée a réagi le même jour, soit le 14 octobre 2019, et a remis à l'appelante un exemplaire de la lettre d'acquisition signé par ses soins. L'intimée en a accusé réception, tout en précisant qu'elle allait s'organiser avec la société U._____ en vue de la préparation de l'acte authentique indispensable à la vente immobilière en question, dont la signature devait intervenir début novembre 2019.

d) Durant le mois de novembre 2019, l'appelante a entrepris plusieurs démarches en vue de la signature de l'acte de vente, étant précisé que l'intimée et l'acquéreur étaient parties prenantes à ces démarches.

Un projet d'acte de vente établi par les soins de Me J._____, notaire à [...], a été remis à D._____ le 6 novembre 2019. Le projet prévoit notamment à son article 33 la cession gratuite des cédules

hypothécaires grevant l'immeuble. La personne de l'acquéreur désignée par le projet est N._____.

L'appelante a dû relancer plusieurs fois l'intimée après l'envoi du projet d'acte. La concrétisation de la vente s'est alors fait attendre, l'intimée indiquant que des discussions avec ses avocats étaient en cours.

e) À compter de la réception du projet d'acte et jusqu'au 12 décembre 2019, l'intimée a effectué des recherches et vérifications à propos du potentiel acquéreur nouvellement désigné dans ledit projet. Il est apparu à l'intimée que N._____ et des sociétés qui lui sont proches faisaient l'objet d'enquêtes de la FINMA en lien avec des commissions liées à des transactions immobilières. Un article du mois d'octobre 2019 du journal « [...] » fait état de ces soupçons et enquêtes. L'intimée n'avait jamais été informée de ces faits par son courtier.

f) Par courrier du 12 décembre 2019, l'intimée a résilié le contrat de courtage qui la liait à l'appelante. L'intimée indique ce qui suit dans son courrier :

« Vu les circonstances particulières entourant la personne de l'acquéreur, après consultation de notre conseil, nous estimons que la transaction qui nous a été proposée ne représente pas une offre valable sur la base de laquelle nous pourrions conclure. De ce fait, nous allons privilégier une alternative ».

g) Le 14 décembre 2019, l'appelante a adressé à l'intimée une facture portant sur le montant total de 87'405 fr. correspondant à la commission de courtage qu'elle réclame en vertu du chiffre 5 des conditions générales annexées au contrat de courtage. La somme susmentionnée se décompose comme suit :

- Honoraires de 2.5 % sur la tranche de 1'800'000 fr. = 45'000 fr. ;
- TVA 7.7 % = 3'465 fr. ;
- Incentive de 33 % sur la tranche de 1'800'000 fr. à 1'918'000 fr. (38'940 fr.) = 36'156 fr. ;
- TVA 7.7 % = 2'784 francs.

Il est indiqué dans la facture susmentionnée que selon l'art. 5 des conditions générales de courtage, les honoraires sont dus si le courtier amène un client à se porter acquéreur aux conditions convenues et que le mandant refuse la vente. Il est également précisé qu'une offre correspondant au prix de vente contractuel a été contresignée et donc acceptée.

En l'absence de paiement de l'intimée, l'appelante lui a adressé un rappel de facture en date du 11 janvier 2020.

Le 17 janvier 2020, par l'intermédiaire de son conseil, l'intimée a contesté les prétentions de l'appelante, se prévalant notamment du fait que le projet d'acte notarié établi par le notaire J. _____ mentionnait un acquéreur nouvellement désigné en la personne de N. _____. Elle a indiqué que compte tenu des risques notamment « réputationnels » auxquels elle pouvait s'exposer à considérer la vente de son immeuble à un acquéreur controversé, elle avait décidé de ne pas donner suite à l'offre de N. _____ et avait privilégié une offre concurrente à un montant inférieur.

Par courrier du 23 janvier 2020, l'appelante a réfuté l'entier des arguments de l'intimée et a maintenu ses prétentions, informant cette dernière qu'elle poursuivrait sa procédure de recouvrement.

h) Le 27 février 2020, l'appelante a dirigé une réquisition de poursuite à l'endroit de l'intimée pour la somme de 87'405 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 décembre 2019.

Le 6 mars 2020, l'intimée s'est vu notifier un commandement de payer, poursuite n° [...], pour un montant total de 87'405 fr., plus intérêts à 5 % dès le 14 décembre 2019. L'intimée y a formé opposition totale le jour-même.

Le 17 mars 2020, par l'intermédiaire de son conseil, l'appelante a indiqué à l'intimée qu'au regard du contrat signé par les parties, la commission de courtage réclamée était intégralement due, de telle sorte que l'intimée a été mise en demeure de verser en mains de l'Office des poursuites, d'ici au 31 mars 2020, l'intégralité du montant dû, plus intérêts et frais. L'appelante a été informée qu'à défaut d'exécution dans le délai imparti, l'intimée agirait par la voie judiciaire.

Par courrier du 20 mars 2020, l'intimée a notamment contesté la teneur de la correspondance susmentionnée.

i) L'appelante a saisi le Tribunal de première instance de Genève d'une requête de mainlevée provisoire en date du 26 juin 2020. Le 4 décembre 2020, le Tribunal de première instance de Genève a rendu un jugement n° [...], par lequel il a notamment prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par la demanderesse au commandement de payer, poursuite n° [...], notifié le 6 mars 2020.

Suite au recours formé par la demanderesse le 21 décembre 2020 à l'encontre dudit jugement, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a rendu un arrêt n° [...] le 22 mars 2021, aux termes duquel elle a rejeté le recours formé par l'intimée et a confirmé le jugement entrepris.

4. a) Par demande déposée devant le tribunal le 30 décembre 2020, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, en substance à ce qu'il soit constaté qu'elle n'était pas redevable à l'intimée du paiement de la somme de 87'405 fr., avec intérêt moratoire au taux de 5 % l'an dès le 14 décembre 2019, faisant l'objet du commandement de payer, poursuite n° [...], à ce qu'il soit constaté qu'elle ne doit aucun montant à l'intimée à quelque titre que ce soit, en rapport avec le contrat de courtage du 11 octobre 2019 et à ce qu'il soit dit que la poursuite n° [...] n'irait pas sa voie.

b) Par réponse du 1^{er} juin 2021, l'appelante a conclu en substance, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

Le 31 janvier 2022, les parties ont toutes deux déposé leurs plaidoiries écrites respectives.

En droit :

1.

1.1 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]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3).

Si un point est critiqué et motivé et que la Cour d'appel peut donc entrer en matière, elle est ensuite libre dans l'application du droit (art. 57 CPC), n'étant liée ni par la motivation du tribunal de première

instance, ni par celle de l'appelant. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement du tribunal de première instance sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.2). L'art. 29a Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) n'interdit pas une telle substitution de motifs (TF 4A_278/2020 du 9 juillet 2020 consid. 2.3.3, RSPC 2020 p. 510).

3.

3.1 L'appelante soutient avoir agi conformément aux attentes de l'intimée, en lui soumettant une offre d'achat correspondant au prix de vente stipulé dans le contrat de courtage, soit de 1'918'000 francs. Ce serait ainsi au mépris des règles de la bonne foi que l'intimée aurait refusé de conclure la vente. Pour ce motif déjà, son droit à la rémunération ne saurait être exclu. L'appelante conteste également avoir violé ses devoirs de diligence, l'offre présentée ne comportant aucun risque pour l'intimée. Elle relève à cet égard qu'elle n'avait aucune obligation de tenir l'intimée informée de l'enquête FINMA dirigée à l'encontre de N._____, cet élément n'étant pas de nature à empêcher la réalisation du but recherché, soit la vente de l'immeuble. Par ailleurs, le contrat liant les parties ne contenait aucune clause relative aux qualités que doit revêtir l'acheteur. Elle ajoute à cet égard que l'intimée avait connaissance de l'identité de N._____ dès le 14 octobre 2019, sans évoquer la moindre préoccupation, et avait accepté le projet d'acte de vente signé par le prénommé, si bien qu'il n'y avait pas de changement soudain de l'identité de l'acquéreur. Quoi qu'il en soit, la prétendue violation par le courtier de ses obligations de diligence et d'information n'entraînerait pas la déchéance de son droit au salaire, celui-ci étant seulement tenu de réparer l'éventuel préjudice subi par le mandant. Or, l'intimée n'aurait subi aucun dommage, de sorte que l'appelante aurait le droit d'être rémunérée intégralement.

Pour sa part, l'intimée soutient que le fait que l'appelante souhaitait imposer un seuil au-delà duquel elle percevrait une commission bien au-dessus des règles usuelles de la profession s'expliquerait par le fait qu'elle disposait déjà d'un acheteur potentiel pour une somme supérieure à 1'800'000 fr., et ce avant même la conclusion du contrat de courtage. Elle soutient que l'appelante, à défaut d'avoir effectué un minimum de vérifications, aurait bien violé ses obligations de diligence et de fidélité. Il serait ainsi contraire à la bonne foi de considérer qu'une personne faisant l'objet d'enquêtes de la FINMA pour des activités similaires à celles en question, remplisse les attentes légitimes d'un vendeur quant à un potentiel acheteur. La probabilité que les risques encourus par l'intimée en cas de transaction avec N. _____ se réalisent ou non ne permettrait pas à l'appelante de se soustraire à ses obligations d'information et de diligence. L'intimée s'exposait tant à des risques liés à sa réputation qu'au risque concret que le produit de la vente soit séquestré dans le contexte de l'enquête de la FINMA, la privant alors des liquidités dont elle avait immédiatement besoin. L'intimée a ainsi de bonne foi refusé la vente, de sorte que l'appelante doit être déchue de son droit à la rémunération (art. 415 CO). L'intimée soutient par ailleurs que le projet de vente présentée par l'appelante ne correspondait pas aux conditions convenues, puisqu'il prévoyait la cession gratuite des cédules hypothécaires alors que cet élément n'avait pas fait l'objet d'un accord entre les parties et ne ressortait pas du contrat de courtage.

3.2

3.2.1

3.2.1.1 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). Il peut s'agir d'un contrat d'indication ou de présentation ou/et de négociation (TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2 et les réf. citées ; Rayroux *in* Commentaire romand, Code des obligations I [ci-après : CR-CO], 3^e éd. Bâle 2021, n. 4 ad art. 412 CO).

Le contrat 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 du contrat, quelle qu'en soit la nature (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; ATF 124 III 481 consid. 3a et les réf. citées ; Rayroux *in* CR-CO, n. 5 ad art. 412 CO).

3.2.1.2 Aux termes 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. Le droit du courtier à être rémunéré est ainsi subordonné à une condition potestative suspensive qui est l'acceptation du contrat par le mandant. En dehors des hypothèses visées par l'art. 156 CO (règles de la bonne foi), le mandant a la faculté de renoncer même arbitrairement à l'affaire, sans avoir à rémunérer le courtier (TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1 ; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 3.2 ; cf. ATF 84 II 521 consid. 2b ; Amman *in* Basler Kommentar, 6^e éd. 2015, n. 2 ad art. 413 CO ; Rayroud *in* CR-CO, n. 6, 8, 36 et 37 ad art. 412 CO et n. 6 ad 413 CO ; de Haller, *op. cit.*, p. 21 ; Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse, Lausanne 1993, p. 174).

Ainsi, la rémunération du courtier revêt un caractère aléatoire puisque, sauf convention contraire, il ne la percevra que si le contrat qu'il est tenu de négocier ou d'indiquer est effectivement conclu. Les efforts et le temps consacrés à son activité ne sont pas récompensés, seul le succès de son intervention étant pris en compte (TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1 ; TF 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 consid. 2.1 et la doctrine citée ; Rayroud *in* CR-CO, n. 9 ad art. 412 CO et n. 1 ad art. 413 CO). Le principe est donc celui d'une rémunération aléatoire. Le mandant n'a aucune obligation d'accepter le contrat indiqué ou négocié par le courtier. L'article 413 CO est toutefois de nature dispositif. Afin d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat, les parties peuvent notamment convenir d'une garantie de provision assurant au courtier des honoraires même si l'affaire n'a pas abouti (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 *in fine* ; ATF 100 II 361 consid. 3d ; TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid.

2.1 ; TF 4A_479/2011 du 28 novembre 2011 consid. 2.5 ; TF 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3 ; Rayroud *in* CR-CO, n. 38 ad art. 412 CO et n. 20 ad art. 413 CO).

La partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b ; TF 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.2 ; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.4.2). Dans un cas où le texte du contrat avait été rédigé par une société de courtage, le Tribunal fédéral a retenu qu'en tant que professionnelle dans le domaine de la vente immobilière, ce manque de clarté la desservait, puisqu'elle aurait pu et dû empêcher, par l'élaboration d'un texte clair, que surgissent des divergences en la matière (TF 4C.228/2005 précité consid. 3 ; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.4.2).

3.2.2 Selon l'art. 156 CO, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette disposition concrétise l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Il en résulte que si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi ; en cas de violation de ces exigences, la condition est réputée accomplie. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat (ATF 135 III 295 consid. 5.2 ; TF 4A_705/2011 du 20 décembre 2011 consid. 5).

Cette disposition s'applique au contrat de courtage ; quand bien même le vendeur peut librement refuser la transaction proposée, il ne peut le faire d'une manière contraire à la bonne foi (TF 4A_309/2016 du

31 août 2016 consid. 2.1 ; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 3.2 ; ATF 84 II 521 consid. 2b précités).

3.2.3 Aux termes de l'art. 8 LCD (loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 décembre 1986 ; RS 241), agit de façon déloyale celui qui, notamment, utilise des conditions générales qui, en contradiction avec les règles de la bonne foi prévoient, au détriment du consommateur, une disproportion notable et injustifiée entre les droits et les obligations découlant du contrat. Le Tribunal fédéral en a déduit que la validité d'une clause contenue dans des conditions générales préformulées est limitée par la règle de l'insolite (ATF 135 III 1 consid. 2.1), laquelle soustrait de l'adhésion censée donnée globalement à des conditions générales toutes les clauses insolites sur lesquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée (TF 4A_186/2018 du 4 juillet 2019 consid. 4.1).

Pour qu'une clause soit qualifiée d'insolite, il faut qu'elle soit objectivement étrangère à l'affaire, c'est-à-dire qu'elle modifie de manière essentielle la nature ou sorte notablement du cadre légal d'un type de contrat. Plus la clause affecte de manière importante la situation juridique d'un partenaire contractuel, plus elle doit être considérée comme insolite (ATF 138 III 411, JT 2014 II 459 consid. 3.1 ; ATF 135 III 225, JT 2009 I 475 consid. 1.3 ; ATF 135 III 1, JT 2011 II 516 consid. 2.1 et 1.3 et les réf. citées).

Dans un arrêt récent (TF 4A_372/2022 du 11 juillet 2023 consid. 3.5.6), le Tribunal fédéral a étendu l'application de l'art. 8 LCD aux cas dans lesquels les parties étaient deux sociétés « économiquement égales » et toutes deux « expérimentées en affaires » et où on pouvait difficilement parler de « partie forte » et de « partie faible » comme cela se fait au sujet d'un contrat de travail ou de bail d'habitation ; mais l'une des sociétés était spécialisée dans le domaine concerné et non l'autre. Or, une clause peut fort bien être insolite pour qui n'évolue pas dans le secteur commercial envisagé. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que deux clauses, l'une impartissant à la cliente un délai de trente jours au

maximum pour s'opposer aux factures, faute de quoi elles seraient acceptées, et l'autre prévoyant une indemnité de 107'289 fr. en cas de résiliation du contrat de durée par la cliente sans faute de l'entreprise, étaient inhabituelles et portaient sérieusement atteinte à la situation juridique de la cliente (consid. 3.6).

3.3. Les premiers juges ont retenu que l'appelante avait violé ses obligations de diligence et de fidélité résultant du contrat de courtage la liant à l'intimée, dès lors qu'elle aurait dû s'informer et la prévenir des procédures en cours à l'époque à l'encontre de N._____. En sa qualité de courtière professionnelle, elle aurait ainsi dû faire un minimum de vérifications, en particulier sur des points qui pouvaient avoir un impact sur la décision de l'intimée, et ne pas se limiter à contrôler la solvabilité du prénommé. Une simple recherche sur internet en entrant le nom de l'acheteur lui aurait permis d'avoir immédiatement connaissance de l'article figurant dans le journal « [...] ». Par ailleurs, si le contrat de courtage ne mentionnait aucune condition relative aux qualités que devait revêtir l'acheteur et que l'art. 5 des conditions générales de courtage mentionnait que les honoraires étaient dus si le courtier amenait un client à se porter acquéreur aux conditions convenues, même lorsque le mandant refusait la vente, il était toutefois contraire à la bonne foi de considérer qu'une personne faisant l'objet d'enquêtes de la FINMA pour des transactions immobilières remplissait les exigences qu'avaient un vendeur quant à un potentiel acheteur. Ils ont ainsi estimé que N._____ n'était pas un acheteur correspondant aux exigences et conditions convenues. Au vu de ces éléments, les premiers juges ont considéré que la clause de garantie de commission prévue à l'art. 5 des conditions générales applicables au contrat de courtage ne saurait s'appliquer, de sorte que l'appelante ne pouvait exiger le paiement de ses honoraires, par 87'405 francs.

3.4

3.4.1 La question de savoir si l'appelante a violé ou non ses obligations de diligence et fidélité en lui soumettant un acheteur sous enquêtes de la FINMA précisément en lien avec de telles transactions, tout

comme les éventuelles conséquences de dite violation, peut rester ouvertes. De même la question de savoir si l'intimée avait de justes motifs de refuser l'acheteur proposé, ce qui exclurait la commission du courtier, et ce quand bien même celle-ci était prévue contractuellement, peut rester ouverte. Il n'y a également pas lieu d'examiner si l'offre de l'acheteur répondait aux conditions prévues au sens de l'art. 5 des conditions générales du contrat de courtage en raison de l'absence d'accord concernant les cédules hypothécaires, dès lors que l'appel doit de toute manière être rejeté pour les raisons exposées ci-dessous.

3.4.2 En principe, le droit du courtier à être rémunéré est subordonné à l'acceptation du contrat par le mandant (art. 413 al. 1 CO). Cependant, dans le cas présent, les parties ont dérogé à cette réglementation. Il ressort de l'art. 5 des conditions générales auxquelles le contrat se réfère que l'exigibilité des honoraires est effective dès la conclusion de la vente ou de la promesse d'achat devant le notaire, mais également que si le courtier amène un client à se porter acquéreur aux conditions convenues et que le mandant refuse la vente, les honoraires restent dus. S'il est certes admissible de déroger à l'art. 413 al. 1 CO, puisqu'il s'agit d'une norme de droit dispositif, on relèvera qu'il a toutefois été dérogé à cet article dans une large mesure. En effet, il n'est pas prévu une provision ou un dédommagement du courtier pour le travail effectué (cf. art. 413 al. 3 CO), mais bien le versement de l'entier du salaire du courtier, alors même qu'aucun contrat de vente ne serait conclu. En d'autres termes, le vendeur renonçait à sa liberté de vendre ou non – alors qu'en principe, on l'a vu, il peut refuser même de manière arbitraire (cf. *supra* consid. 3.2.1.2) – sauf à devoir l'entier de la commission, qui d'ailleurs était pour le moins particulièrement élevée, puisqu'elle comprenait non seulement des honoraires de 2,5 % sur la tranche de 1'800'000 fr. (45'000 fr.), mais également un « incentive » de 33 % sur la tranche de 1'800'000 à 1'918'000 fr. (36'156 fr.).

Le Tribunal fédéral a considéré que la partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (cf. *supra* consid. 3.2.1.2). Dans le cas présent, on ne saurait

considérer que la dérogation au régime légal du courtage est claire, puisque l'exigibilité de la commission est soumise à la conclusion de la vente ou promesse de vente « devant le notaire » et que la commission reste due alors même que le mandant refuse de vendre. Surtout, cette clause ne se trouve pas dans le contrat lui-même, mais dans les conditions générales auxquelles celui-ci renvoie. Se pose ainsi la question de savoir si la clause litigieuse, qui prévoit la dérogation au principe prévu par l'art. 413 al. 1 CO, est licite ou non au regard de l'art. 8 LCD.

C'est le lieu de préciser que l'appelante ne saurait prétendre être surprise par l'application de cette règle ni dénoncer une quelconque violation de son droit d'être entendu, puisqu'il s'agit d'une thématique classique des conditions générales (TF 4A_372/2022 du 11 juillet 2023 consid. 3.5.6).

3.4.3 La clause litigieuse figure parmi les « conditions générales de courtage O. _____ SA (édition I/2019) » auxquelles renvoie le contrat de courtage. Il ressort manifestement de leur intitulé qu'elles ont été préformulées par l'appelante. Il s'agit de clauses standardisées qui n'ont pas fait l'objet d'une négociation entre les parties, si bien qu'elles doivent être soumises au contrôle de licéité prévu à l'art. 8 LCD.

Pour qu'une clause soit insolite, elle doit engendrer une disposition entre les droits et obligations du contrat qui soit notable et injustifiée. Comme on l'a vu, ce déséquilibre doit s'apprécier par rapport au régime légal ou jurisprudentiel applicable (cf. *supra* consid. 3.2.3.2). En l'occurrence, la clause standardisée impose à l'intimée le versement d'une pleine commission, qui s'élève à 87'405 fr., si elle refuse de vendre à un client présenté par le courtier. Elle s'écarte ainsi de manière radicale de la réglementation usuelle en matière de courtage, qui veut que le mandant peut refuser la vente (art. 413 al. 1 CO). Il ne s'agit donc pas de dédommager l'appelante de ses éventuelles dépenses, ce que les parties peuvent prévoir contractuellement (cf. art. 413 al. 3 CO). Cette clause engendre manifestement un déséquilibre entre les parties en péjorant significativement la situation juridique de l'intimée. Elle n'est de surcroît

pas contrebalancée par une autre clause en faveur de cette dernière. Il s'ensuit que l'appelante devait attirer l'intention de l'intimée sur sa teneur. Le fait que le contrat ait été amendé plusieurs fois est sans importance, puisque la clause figure dans les conditions générales. Elle devait à tout le moins être mise en évidence, ce qui n'était pas le cas. Pareil procédé est manifestement contraire aux règles de la bonne foi. On relèvera en outre que s'il s'agit de deux sociétés commerciales, seule l'appelante est une professionnelle de l'immobilier. A cela s'ajoute encore que l'intimée devait vendre son immeuble en raison de difficultés financières. Les parties n'étaient donc pas sur un pied d'égalité, de sorte que, faute pour l'appelante d'avoir attiré l'attention de l'intimée sur la clause litigieuse, celle-ci est illicite.

Partant, il sera fait abstraction de cette clause, qui n'est pas valable, et application du régime légal prévu par l'art. 413 al. 1 CO, c'est-à-dire que le droit au salaire du courtier dépend de la conclusion du contrat.

3.4.4 Reste à examiner si l'appelante peut se prévaloir de l'art. 156 CO, en invoquant que l'intimée aurait refusé de conclure le contrat de vente immobilière aux mépris des règles de la bonne foi.

Dans la mesure où, comme on l'a vu, le mandant demeure libre de ne pas vendre son bien, sans qu'il doive justifier d'une raison à cela, il y a lieu de se montrer particulièrement réservé dans l'application de l'art. 156 CO (Marquis, *op. cit.*, p. 175 et les réf. citées). En l'occurrence, l'intimée a refusé de vendre du fait que l'acheteur proposé faisait l'objet d'une enquête de la FINMA, précisément en relation avec des affaires immobilières. Dans de telles conditions, l'intimée, qui pouvait légitimement craindre d'être elle-même soupçonnée de participer à des actes illégaux, par exemple, n'a en aucun cas commis un abus de droit, ni contrevenu à l'art. 156 CO.

Partant, l'appelante n'a pas le droit au versement du salaire réclamé, par 87'405 francs.

4.

4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

4.2 Aux termes de l'art. 6 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), lorsqu'une cause impose un travail particulièrement important, le juge peut augmenter l'émolument forfaitaire de conciliation et de décision sans dépasser le triple du maximum prévu. Compte tenu du travail fourni dans le cadre de ce dossier, les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 2'811 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 TFJC) et seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

4.3 L'appelante versera en outre la somme de 5'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance à l'intimée (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'811 fr. (deux mille huit cent onze francs), sont mis à la charge de l'appelante O. _____ SA.
- IV.** L'appelante O. _____ SA versera à l'intimée L. _____ la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. 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 Vadim Harych (pour O. _____ SA),
- Me Tali Paschoud (pour L. _____),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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 :