

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 octobre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Muller et Stoudmann, juges
Greffier : M. Tinguely

Art. 18 al. 1, 156 et 413 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **L._____Sàrl**, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 11 février 2016 par le Tribunal
civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant
l'appelante d'avec **C._____**, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile
du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 février 2016, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 18 juillet 2016, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté les conclusions prises par B._____, à l'encontre de C._____ au pied de sa demande du 13 février 2014 (I), ordonné au Préposé de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron d'annuler et de radier la poursuite n° [...] interjetée par B._____, à l'encontre de C._____, à charge pour le premier nommé de supporter les frais de poursuite y relatifs (II), statué sur les frais judiciaires et les dépens (III à V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont estimé que la demanderesse L._____Sàrl, entreprise individuelle dont le titulaire était R._____, ne disposait d'aucun fondement contractuel ou légal lui permettant de prétendre à une quelconque rémunération fondée sur le contrat de courtage l'ayant liée à la défenderesse C._____. En particulier, pour les premiers juges, la demanderesse ne pouvait pas se prévaloir de l'art. 156 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), dès lors que, contrairement à ce qui était exigé par la jurisprudence du Tribunal fédéral rendue en application de cette disposition (TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004), il n'était pas établi que la défenderesse ait adopté un comportement déloyal. Le Tribunal a considéré que la demanderesse ne pouvait pas non plus se prévaloir de l'art. 404 al. 2 CO, relatif à la résiliation du mandat en temps inopportun, étant donné qu'elle n'avait pas démontré en quoi la résiliation du contrat la liant à la défenderesse lui aurait causé un désavantage particulier dépassant les aléas normaux auxquels était soumis un courtier. Pour les premiers juges, s'il ressortait du dossier que la défenderesse avait certes soudainement choisi de ne plus vouloir vendre son bien, ce choix était toutefois intervenu lorsqu'elle a eu connaissance des prix des loyers pour une villa identique, d'une part, et pour des motifs personnels, d'autre part. Les premiers juges ont considéré, par surabondance, que la clause contractuelle relative à la rémunération du courtier avait été écrite par la demanderesse et que

cette dernière devait dès lors subir les conséquences de l'interprétation de cette clause, en vertu du principe *in dubio contra stipulatorem*.

B. Par acte du 13 septembre 2016, L._____Sàrl a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises au pied de sa demande du 13 février 2014 soient admises, que C._____ soit reconnue sa débitrice et lui doive prompt paiement d'un montant de 77'112 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 26 août 2013, et que l'opposition au commandement de payer notifié à C._____ par l'Office des poursuites de Lavaux-Oron dans la poursuite n° [...] soit définitivement levée. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme du jugement en ce sens que les conclusions prises au pied de sa demande du 13 février 2014 soient partiellement admises, que C._____ soit reconnue sa débitrice et lui doive prompt paiement d'un montant que justice dira, plus intérêts à 5% l'an dès le 26 août 2013, et que l'opposition au commandement de payer notifié à C._____ par l'Office des poursuites de Lavaux-Oron dans la poursuite n° [...] soit définitivement levée, à concurrence du montant arrêté à dires de justice.

C._____ n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. La demanderesse B._____ était une entreprise individuelle, dont le siège était à [...]. Elle a été inscrite au Registre du commerce (ci-après : le RC) le 24 août 2007, puis radiée le 12 février 2016. Son titulaire était R._____. Son but social inscrit au RC était le suivant : « Conseils dans le domaine de l'immobilier, gestion et création d'entreprises ».

Aux termes d'une convention établie le 23 juin 2015, les actifs et passifs de la demanderesse ont été repris par L._____Sàrl, société à

responsabilité limitée dont le siège est à [...] et qui est inscrite au RC depuis le 10 juillet 2015. Son associé-gérant, disposant de la signature individuelle, est R._____. Son but social inscrit au RC est le suivant : « toutes opérations dans le domaine immobilier, en particulier achat, vente, gérance, expertise et courtage de biens immobiliers ; toutes activités de conseils, notamment dans le domaine immobilier; la gestion et la création d'entreprises ».

2. La défenderesse C._____ est la propriétaire de l'immeuble n° [...] du Registre foncier de la Commune de [...], sis chemin [...], à [...], sur lequel est bâtie une maison individuelle de huit pièces sur deux étages, construite en 1954 et rénovée en 2009.

Elle exerce par ailleurs la fonction d'administratrice, disposant de la signature individuelle, des sociétés W._____SA et H._____SA, actives dans le commerce de produits manufacturés.

3. Depuis le 16 novembre 2010 au moins, la défenderesse a souhaité vendre l'immeuble précité. Dans cette perspective, elle a contacté plusieurs agences de courtage immobilier, qui ont proposé au public l'achat de l'immeuble.

4. Le 13 mai 2012, les parties ont conclu un contrat de courtage exclusif, en relation avec la vente de l'immeuble propriété de la défenderesse. Le contrat prévoyait un prix de vente souhaité arrêté à 2'380'000 fr., la mission de la demanderesse étant de tout mettre en œuvre afin de faire aboutir la vente, la promesse de vente ou l'indication entre le vendeur et l'acheteur. Le contrat prévoyait en outre ce qui suit :

« Commission
ou la
prix de
notaire à la
et sur

a) La commission due par le mandant au courtier, si la vente promise de vente devant notaire aboutit est de 3% pour le (HT) (sic).
b) La commission est payée directement au courtier par le signature de l'acte de vente ou de promesse de vente présentation de la facture par le courtier.
c) La mandante autorise le notaire à recevoir et payer la note d'honoraire du courtier, conformément au présent contrat.

Frais, publicité et débours du courtier

La mandante s'engage à prendre à sa charge les frais de publicité, prospectus, maquettes, Internet, panneaux de chantier, recherches cadastrales extrait du Registre Foncier, etc. pour un montant forfaitaire de CHF 0 (sic), Ce montant sera exigible dans le cas où la vente ne serait pas effectuée par le courtier et dans ce cas uniquement. »

5. Le 4 septembre 2012, la demanderesse a réalisé une plaquette de présentation de la villa.

6. Entre 2012 et 2013, la demanderesse a transmis à la défenderesse plusieurs courriels qu'elle avait reçus de personnes intéressées par la villa.

7. Par courriel du 20 juin 2013, la défenderesse a remis à la demanderesse des plans de sa villa.

8. Ces plans ont ensuite été transmis par la demanderesse aux époux [...] [...] et [...], qui lui avaient fait part de leur intérêt pour un éventuel achat de la villa de la défenderesse.

Entre la fin du mois de juin 2013 et le début du mois de juillet 2013, les époux [...] ont ainsi visité la villa à plusieurs reprises, en présence de R._____, de [...], architecte, et, à une reprise au moins, de la mère de la défenderesse, qui résidait également dans la villa. Il est précisé à cet égard, dès lors que la villa était occupée par la défenderesse et sa famille, que la demanderesse lui annonçait préalablement les visites.

En vacances à l'étranger du 16 juillet au 24 août 2013 et souhaitant acquérir l'immeuble dès leur retour, les époux [...] ont décidé avant leur départ en vacances d'engager des frais d'architecte en vue de concrétiser dans les meilleurs délais leurs souhaits en matière d'aménagement de la villa. Les architectes contactés à cette fin n'ont cependant pas été rémunérés pour leurs prestations.

9. Par courriel adressé le 19 juillet 2013 à la demanderesse, la défenderesse lui a fait part de son intention de ne plus vendre son bien immobilier. Elle a expliqué ce renoncement par des raisons sentimentales, familiales et financières, le montant des intérêts hypothécaires et des amortissements payés pour son bien lui paraissant finalement avantageux en comparaison avec les prix de location d'un autre bien du même type.

10. Le 26 août 2013, sur instance de la demanderesse, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a fait notifier à la défenderesse dans le cadre de la poursuite n° [...] un commandement de payer portant sur un montant de 77'112 fr., avec intérêt à 5% dès le 26 août 2013.

La défenderesse a formé opposition totale.

11. Par demande adressée le 13 février 2014 au Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Tribunal), l'entreprise individuelle B._____, a conclu au paiement par C._____ d'un montant de 77'112 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 26 août 2013, ainsi qu'à la levée définitive de l'opposition formée au commandement de payer notifié dans le cadre de la poursuite n° 6746476.

Le 1^{er} mai 2014, C._____ s'est déterminée sur la demande, en concluant au rejet des prétentions de la demanderesse ainsi qu'à l'annulation et à la radiation de la poursuite introduite à son encontre.

Le 23 juin 2014, la demanderesse a répliqué. Elle a confirmé les conclusions prises au pied de sa demande du 13 février 2014.

Le 3 juillet 2014, la défenderesse a dupliqué. Elle a confirmé ses conclusions prises le 1^{er} mai 2014.

Le 25 août 2014, la demanderesse s'est une nouvelle fois déterminée.

12. Par courrier du 26 janvier 2016, L._____Sàrl a informé le Tribunal qu'aux termes d'une convention passée le 23 juin 2015, elle avait repris les actifs et passifs de la demanderesse. Se fondant sur l'art. 83 CPC, elle a déclaré se substituer à la demanderesse.

Par courrier du 4 février 2016, la défenderesse s'est opposée à la L._____Sàrl.

13. L'audience de jugement s'est tenue le 4 février 2016 devant le Tribunal en présence, pour la demanderesse, de R._____, représentant également L._____Sàrl, et de la défenderesse personnellement, tous deux assistés de leur conseil respectif. Au début de l'audience, les parties ont convenu ce qui suit :

« I.- La substitution de parties est admise. La cause ouverte par B._____, contre C._____ est reprise par L._____Sàrl *ab ovo*.
II.- R._____ se porte fort des éventuels dépens dus à C._____ »

Par la suite, les témoins [...], [...] et [...], banquier de la défenderesse, ont été entendus. Quant à R._____ et C._____, ils ont été interrogés à forme de l'art. 191 CPC.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales et dans les causes 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).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt et portant sur des conclusions qui sont 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 Faisant valoir une constatation inexacte et incomplète des faits par les premiers juges, l'appelante prétend avoir droit à une rémunération pour son activité de courtière, dès lors que l'intimée aurait renoncé de mauvaise foi à l'exécution de la vente de son immeuble, ce alors que des personnes intéressées étaient prêtes à l'acheter.

3.2

3.2.1 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 (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO). Dans les deux hypothèses, la rémunération du courtier (« salaire ») est régie par l'art. 413 CO, qui prévoit notamment que 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. Lorsque le contrat a été conclu sous condition suspensive, le salaire n'est dû qu'après l'accomplissement de la condition (art. 413 al. 2 CO) et, s'il a été convenu que les dépenses du courtier lui seraient remboursées, elles lui sont dues lors même que l'affaire n'a pas abouti (art. 413 al. 3 CO).

Pour prétendre à une commission, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; ATF 124 III 481

consid. 3a et les arrêts cités). Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5 ; ATF 76 II 378 consid. 2 ; ATF 72 II 84 consid. 2 ; plus récemment, TF 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4 ; TF 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 ; TF 4A_155/2008 du 24 avril 2008 consid. 3.1; TF 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 consid. 2.1 ; TF 4C.259/2005 du 14 décembre 2005 consid. 2). Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 consid. 2 ; plus récemment, TF 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 ; sur le tout : TF 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 et les références citées).

L'art. 413 al. 1 CO est de droit dispositif. Ainsi, 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 (TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1 ; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2). Le contrat qui ne subordonne pas la rémunération du courtier au succès de son intervention, mais la fixe, par exemple, selon le temps qu'il a consacré à l'affaire et les efforts qu'il a déployés, de sorte que des honoraires sont dus même si le résultat recherché n'a pas été atteint, ne saurait être qualifié de contrat de courtage, mais bien de mandat ordinaire (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 et les références citées).

Dans un arrêt du 29 décembre 2004 (TF 4C.278/2004), rendu dans une cause dont l'état de fait était similaire à celui qui fait l'objet de la présente cause, le Tribunal fédéral a analysé la question de l'éventuelle rémunération due au courtier en présence d'une clause rédigée comme suit : « Le mandant s'engage à payer au mandataire, dès que le mandataire lui aura indiqué une personne prête à acheter le bien immobilier au prix indiqué [...] ci-dessus, une commission de 5% [...]. Le mandataire communiquera au mandant le nom de toutes les personnes auxquelles il fera des offres. Si l'une de ces personnes se porte acquéreur de la propriété désignée ci-dessus, la commission de vente sera intégralement due, même si la vente intervient après la fin du présent contrat, sans limitation dans le temps ». Pour les juges fédéraux, les termes utilisés par les parties ne permettaient pas de déduire avec suffisamment de clarté leur volonté de déroger à la règle dispositive de l'art. 413 al. 1 CO, qui subordonne le paiement de la commission du courtier (indicateur ou négociateur) à la conclusion du contrat principal. Le Tribunal fédéral a estimé que le mandataire, qui était en l'occurrence le rédacteur de la clause litigieuse, aurait pu et dû empêcher, en tant que professionnel de la vente immobilière, que surgissent des divergences d'interprétation en élaborant un texte plus clair. A cet égard, le principe *in dubio contra stipulatorem*, auquel se référait le mandant, ne revêtait de toute façon qu'un caractère subsidiaire (TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.4.2).

3.2.2 L'art. 156 CO, qui est une concrétisation de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210 ; ATF 109 II 20), sanctionne, s'agissant d'une obligation conditionnelle (art. 151 ss CO), l'empêchement de mauvaise foi de l'avènement d'une condition par l'une des parties.

Dans l'arrêt du 29 décembre 2004 précité (TF 4C.278/2004), le Tribunal fédéral a ainsi examiné si, pour fonder sa prétention en indemnité envers son mandant, le courtier pouvait se prévaloir de l'art. 156 CO, en considérant que le mandant avait empêché la conclusion du contrat principal au mépris des règles de la bonne foi.

Procédant à un examen des avis doctrinaux exprimés en la matière, le Tribunal fédéral a estimé que l'application de l'art. 156 CO présupposait quoi qu'il en soit qu'un contrat ait été effectivement conclu avec un des clients contactés par le courtier, l'art. 156 CO jouant par ailleurs un rôle, dans le contrat de courtage, principalement en rapport avec l'art. 413 al. 2 CO, soit lorsque le contrat principal lui-même est conclu sous condition suspensive (TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 3.1 et les références citées).

Plus généralement, le Tribunal fédéral a considéré que le mandant n'avait aucune obligation d'accepter le contrat indiqué ou négocié par le courtier. Le droit au salaire du courtier est subordonné à une condition potestative suspensive qui est l'acceptation du contrat par le mandant. Celui-ci a la faculté de renoncer, même arbitrairement, à l'affaire sans avoir à rémunérer le courtier. Le mandant ne peut donc pas se voir reprocher l'exercice d'un droit que lui accorde la loi (art. 413 al. 1 CO), soit celui de refuser de conclure le contrat qui lui est proposé par le courtier ; mais il doit exercer son droit dans les limites de la bonne foi (art. 2 CC). Ainsi, celui qui renonce à l'affaire proposée par le courtier dans le seul but de profiter de l'activité déjà déployée par celui-ci, sans bourse délier, peut se voir reprocher une attitude contraire à la bonne foi (TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 3.2 et les références citées).

Le seul fait que le courtier soit privé de son droit au salaire si, en définitive, aucun contrat n'a été conclu avec l'une des personnes qu'il a contactée ne suffit pas à qualifier de mauvaise foi le comportement du mandant. Il faut que l'on soit à l'évidence en présence d'une attitude déloyale. On doit, en effet, se garder d'assimiler à un abus de droit tout comportement entraînant l'échec de la conclusion du contrat principal avec un client contacté par le courtier puisque, sauf stipulation contraire, le mandant n'a pas l'obligation de favoriser cette conclusion; la bonne foi n'exige pas qu'il sacrifie ses propres intérêts à cette fin. Ne sera donc sanctionné que le comportement revêtant un caractère déloyal (TF

4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 3.2 ; TF 4C.479/1993 du 17 mai 1994, consid. 4b et les références citées).

3.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont été liées par un contrat de courtage au sens des art. 412 ss CO.

Il n'est à cet égard pas déterminant de trancher la question de savoir s'il s'agit d'un contrat de courtage d'indication ou de négociation. On relève en effet que l'immeuble de l'intimée n'a pas été vendu, ni n'a fait l'objet d'une promesse de vente. Il s'ensuit qu'à la teneur de l'art. 413 al. 1 CO, sur le principe, aucune rémunération n'est due au courtier. A cet égard, le contrat de courtage est du reste parfaitement limpide, dès lors qu'il prévoit que « la commission due par le mandant au courtier, si la vente ou la promesse de vente aboutit, est de 3% [...] ».

3.4

3.4.1 L'appelante soutient toutefois que l'on serait en présence d'un cas d'application de l'art. 156 CO.

Elle reproche ainsi aux premiers juges de ne pas avoir retenu plusieurs éléments de fait tendant à démontrer que la défenderesse aurait adopté un comportement contraire à la bonne foi, en particulier eu égard aux faits que la défenderesse serait une femme d'affaires rompue aux affaires commerciales, qu'elle ne serait donc pas crédible lorsqu'elle a affirmé ne pas s'être renseignée sur les prix du marché alors que l'immeuble était en vente auprès d'autres agences de courtage depuis le mois de novembre 2010, qu'elle aurait refusé de remettre des plans aux acquéreurs potentiels et qu'elle aurait, en cours de procédure, adopté un comportement dilatoire, notamment en refusant de délier son conseiller financier du secret bancaire et en ne reconnaissant pas, malgré les déclarations de deux témoins, le fait que sa mère ait été présente dans sa villa lors d'une visite des époux Guggenheim.

3.4.2 S'agissant de la question de savoir si l'intimée était « rompue aux affaires », si tant est que cette question soit pertinente, les premiers

juges ont retenu que l'intimée était l'administratrice de deux sociétés anonymes inscrites au RC, spécialisées dans le commerce de produits manufacturés. On ne saurait toutefois tirer de ce seul fait la conclusion que l'intimée bénéficiait d'une expérience poussée en matière d'affaires immobilières.

Il n'y a pas non plus lieu de compléter l'état de fait établi par les premiers juges eu égard aux courriels faisant l'objet de la pièce n° 152/1 et qui permettraient, selon l'appelante, d'établir que l'intimée n'a pas voulu remettre des plans à l'échelle aux potentiels acquéreurs. On constate en effet que ces courriels étaient destinés à répondre à une réquisition de production de pièces visant à établir l'allégué n° 39 de l'appelante, qui porte sur les informations données à l'intimée quant à l'avancement des discussions avec les époux [...]. Or, ces courriels, échangés entre des architectes et R. _____, portent sur d'autres faits non allégués, alors que la maxime des débats est pleinement applicable (art. 55 al. 1 CPC).

Par ailleurs, les premiers juges n'avaient pas à relever toutes les péripéties de la procédure, étant en particulier précisé que l'intimée était fondée à refuser la levée du secret bancaire la liant à son conseiller financier.

3.4.3 Quant au fait que l'immeuble aurait été mis en vente auprès de plusieurs autres agences depuis le mois de novembre 2010, c'est à raison que l'appelante demande qu'il en soit tenu compte, dès lors que l'allégué n° 8 de la demande a été contesté par l'intimée, en ce que « la vente était difficile », mais a été admis pour le reste. L'état de fait reproduit ci-dessus a été complété en ce sens (cf. chiffre 3 ad partie « En fait », *supra*).

En outre, à la lecture du témoignage du [...] recueilli lors de l'audience de jugement, il y a également lieu de retenir que les époux [...], nonobstant leur départ à l'étranger entre le 16 juillet et le 24 août 2013, avaient fait part de leur intention d'acquérir la villa dès leur retour et qu'ils

avaient décidé, dans l'intervalle, d'engager des frais d'architecte en vue de l'aménagement de la villa. Il sera toutefois précisé que les architectes n'ont finalement pas été rémunérés (cf. chiffre 8 ad partie « En fait », *supra*).

On retiendra encore que la mère de l'intimée était bien présente dans la villa de cette dernière lors d'au moins une visite des époux [...], ce fait étant corroboré par les témoignages de [...] et de [...] (cf. chiffre 8 ad partie « En fait », *supra*).

Toutefois, pour les raisons exposés ci-après (cf. consid. 3.5 *infra*), le complément de l'état de fait dans le sens décrit ci-dessus ne suffit pas à établir chez l'intimée un comportement de mauvaise foi justifiant l'application de l'art. 156 CO.

3.5 Il est somme toute établi que l'intimée a fait part de sa volonté de ne plus vendre son immeuble, alors que l'appelante avait trouvé un couple intéressé et disposé à acheter l'immeuble au prix indiqué dans le contrat de courtage. Dans ses déterminations du 1^{er} mai 2014, l'intimée a expliqué son renoncement par des raisons sentimentales, familiales et financières, le montant du loyer payé (intérêts et amortissements) pour son bien lui paraissant finalement intéressant par rapport à la location d'un autre bien du même type (cf. allégué n° 42).

A cet égard, on constate que l'appelante, dans sa réplique du 23 juin 2014, a expressément admis l'allégué n° 42 de l'intimée, qui porte précisément sur les raisons de son renoncement.

Cet élément de fait ne résulte ainsi pas d'une appréciation erronée des premiers juges, mais s'impose tel quel compte tenu de l'aveu de l'intimée.

A partir de ce constat, on ne voit pas en quoi le fait d'avoir renoncé à vendre l'immeuble serait constitutif d'une violation des règles

de la bonne foi, justifiant d'appliquer l'art. 156 CO. On ne discerne en effet aucun élément tendant à établir la déloyauté de l'intimée.

3.6 Pour le surplus, l'art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif, il aurait été possible pour l'appelante de proposer à l'intimée, lors de la conclusion du contrat de courtage, qu'elle serait rémunérée pour son activité même dans l'hypothèse où la vente n'interviendrait pas, en particulier si elle avait trouvé un acquéreur pour le prix-cible figurant dans le contrat. En l'absence de dérogation à l'art. 413 al. 1 CO, cette disposition trouve pleinement application.

Enfin, c'est en vain que l'appelante se fonde, en le sortant de son contexte, sur un avis doctrinal (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993), selon lequel « le contrat de courtage soumet la promesse de verser le salaire à la condition que le contrat principal soit exécuté ». L'hypothèse visée par l'auteur est en réalité celle où, d'une part, un contrat de vente a effectivement été conclu et, d'autre part, le contrat de courtage ne se contente pas de la conclusion du contrat de vente comme condition justifiant le paiement du « salaire », mais subordonne cette rémunération à l'exécution du contrat de vente. Or, en l'occurrence, aucun contrat de vente n'a été conclu et le contrat de courtage ne prévoit rien de tel.

4.

4.1 L'appelante fait encore valoir qu'en raison d'une résiliation survenue en temps inopportun, au sens de l'art. 404 al. 2 CO, l'intimée devrait l'indemniser pour le temps consacré au mandat de courtage

4.2 Selon l'art. 404 al. 2 CO, celle des parties qui révoque ou répudie le mandat en temps inopportun doit indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause. Le préjudice est lié au fait que la résiliation, qui peut en soi se produire en tout temps, intervient à un moment inopportun. L'obligation d'indemniser porte sur les frais désormais inutilement engagés en vue de l'exécution du mandat concerné ou sur les

gains auxquels le mandataire a renoncé en vue de se consacrer à ce même mandat (TF 4A_46/2013 du 31 juillet 2013, consid. 5.2).

Pour qu'il y ait lieu à indemnisation dans le cas d'une résiliation par le mandant, il faut, d'une part, que le mandataire n'ait fourni à son cocontractant aucun motif sérieux de résilier et, d'autre part, que l'expiration du contrat cause un dommage au mandataire en raison du moment où elle intervient et des dispositions prises par ce dernier pour l'exécution de son mandat (ATF 110 II 380 consid. 3b ; TF 4C.78/2007 du 9 janvier 2008 consid. 5.4). La résiliation intervient sans motif sérieux si l'on ne discerne pas de circonstances qui soient de nature, d'un point de vue objectif, à rendre insupportable la continuation du contrat, en particulier à rompre le rapport de confiance avec le cocontractant (cf. ATF 134 II 297 consid. 5.2). Quant au dommage fondant le droit à une indemnisation, il doit consister dans des frais assumés en vain par l'autre partie en vue de la continuation du contrat, à l'exclusion d'un gain manqué (TF 4A_36/2013 du 4 juin 2013, consid. 2.5).

4.3 En l'espèce, l'appelante ne démontre pas que la résiliation du contrat de courtage serait intervenue en temps inopportun.

En réalité, le moyen tiré de l'art. 404 al. 2 CO se confond avec celui fondé sur l'art. 156 CO. Ainsi, dès lors qu'il a été établi que l'appelante n'avait pas le droit à une rémunération à défaut de vente de l'immeuble, la résiliation du contrat n'est de toute manière pas de nature à causer un dommage à l'appelante. Il appartenait en effet à cette dernière de se prémunir du caractère aléatoire du contrat, au besoin en prévoyant expressément la possibilité de facturer à son mandant, indépendamment de la survenance de la vente, les activités effectuées en vue de l'exécution du mandat.

5. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'777 fr. 10 (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
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'777 fr. 10 (mille sept cent septante francs et dix centimes), sont mis à la charge de l'appelante.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 14 octobre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Me Pierre-Xavier Luciani (pour L. _____ Sàrl),
- Me Astyanax Peca (pour Mme C. _____),

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est 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).

Le greffier :