

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 1er octobre 2012

---

Présidence de M. CREUX, juge président  
Juges : M. Krieger et Mme Charif Feller  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 4 et 170 CPC-VD**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.S.**\_\_\_\_\_, à Bursinel, défendeur, contre le jugement rendu le 30 novembre 2011 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant l'appelant d'avec **P.**\_\_\_\_\_**SA**, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 30 novembre 2011, notifié aux parties le 21 mai 2012, la Cour civile du Tribunal cantonal a prononcé que le défendeur A.S.\_\_\_\_\_ doit payer à la demanderesse P.\_\_\_\_\_SA la somme de 245'328 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 février 2008 (I), que la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites et faillites de Lausanne-Est est sans fondement (II), que les frais de justice sont arrêtés à 11'320 fr. pour la demanderesse et à 6'475 fr. pour le défendeur (III), que le défendeur versera à la demanderesse le montant de 32'320 fr. à titre de dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que la demanderesse P.\_\_\_\_\_SA avait été la première à indiquer au défendeur A.S.\_\_\_\_\_ (vendeur) et au tiers (l'acquéreur Z.\_\_\_\_\_) l'occasion de conclure, que c'était sur la base de l'indication initialement fournie par la demanderesse que les parties au contrat principal étaient entrées en relation et avaient conclu le marché, qu'il n'y avait pas eu de rupture du lien psychologique entre l'activité de la demanderesse et la conclusion de l'affaire, que le caractère déterminant de son intervention était établi et qu'une commission lui était due. La Cour civile a donc estimé que la condition de l'existence d'un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat de vente était réalisée.

**B.** Par acte du 20 juin 2012, A.S.\_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement en concluant à sa réforme en ce sens qu'il n'est pas le débiteur de P.\_\_\_\_\_SA de la somme de 245'328 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 février 2008 et que les frais et dépens de première et deuxième instances sont mis à la charge de l'intimée. Il a conclu subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité de première instance, en application de l'art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010; RS 272).

Par lettre du 25 juin 2012, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé l'appelant que sa requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant effet suspensif de par la loi (art. 315 al. 1 CPC).

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

**1.** La demanderesse P. \_\_\_\_\_ SA est une société anonyme dont le siège se trouve à Lausanne et qui a pour but toutes opérations immobilières, y compris le courtage. Cette agence immobilière connue sur la place de Lausanne jouit d'une excellente réputation.

**2.** Au début de l'année 2007, le défendeur A.S. \_\_\_\_\_ était propriétaire de quatre biens-fonds sur le territoire de la Commune [...], soit des parcelles n<sup>os</sup> [...], [...], [...] et 2. B.S. \_\_\_\_\_, alors épouse du défendeur, n'était pas propriétaire de ces parcelles.

Seule la parcelle n<sup>o</sup> 2 est construite. Il s'agit d'une parcelle de 5'380 m<sup>2</sup> qui comporte une maison d'habitation imposante, sise dans un quartier où il est aisé à tout un chacun de l'apercevoir et d'en déterminer le nom du propriétaire. Le défendeur a acquis cette parcelle le 1<sup>er</sup> juin 2001 pour 6'000'000 francs. La demanderesse est intervenue dans le cadre de cette acquisition et a obtenu une commission de courtage de la part de la société venderesse.

Les 19 novembre 2001 et 25 juin 2002, le défendeur a acheté la parcelle n<sup>o</sup> 1 (respectivement une place-jardin de 721 m<sup>2</sup> pour un montant de 550'000 fr. et un pré-champ de 2'381 m<sup>2</sup> pour un montant de 470'000 fr.). Cette parcelle n<sup>o</sup> 1 a été jointe à la parcelle n<sup>o</sup> 2 qui comprend ainsi la maison d'habitation, la place-jardin et le pré-champ.

**3.** Le 17 juillet 2003, la demanderesse et le défendeur ont signé un contrat de courtage non exclusif selon lequel, notamment, le prix de

vente demandé pour la parcelle n° 2 était de 9'000'000 fr. et celui pour l'ensemble des parcelles de 12'300'000 francs. Le taux de commission était de 3 % sur la première tranche jusqu'à 4'000'000 fr. et de 2 % sur le solde.

Par appel téléphonique du mois de novembre 2003, B.S.\_\_\_\_\_ - qui n'avait pas signé le contrat de courtage - a mis fin au contrat, au motif que son époux et elle-même ne souhaitent plus vendre la propriété.

Durant la validité du contrat de courtage, aucun des nombreux clients à qui la demanderesse avait présenté la propriété n'a souhaité l'acquérir.

**4.** Pendant de nombreuses années, le défendeur a cherché à se défaire de ses parcelles à [...], en particulier de la parcelle n° 2.

En 2005-2006, le défendeur a signé une dizaine de contrats non exclusifs avec d'autres courtiers. Ces contrats prévoyaient tous une commission de courtage de 3 % et des prix de vente analogues à ceux qui avaient été communiqués à la demanderesse, soit 9'500'000 fr. pour la parcelle n° 2 et entre 13'000'000 et 14'000'000 fr. pour l'ensemble de la propriété.

**5.** Z.\_\_\_\_\_ est une connaissance de longue date du défendeur et de son épouse. Entendu comme témoin en cours d'instruction, Z.\_\_\_\_\_ a précisé qu'il les avait rencontrés en 2002 lors d'un rallye de voitures de sport, qu'il avait visité leur garage quelques jours après le rallye alors qu'il ne connaissait que leurs prénoms et que ce n'est que plus tard, lorsqu'il avait visité la villa, qu'il avait appris leur nom de famille.

En 2002, Z.\_\_\_\_\_ a appris que le défendeur voulait vendre sa maison pour un prix de l'ordre de 14'000'000 à 15'000'000 francs. Vu le prix demandé, cela ne l'a pas du tout intéressé.

Z.\_\_\_\_\_ figure dans le fichier clients de la demanderesse depuis le 5 mai 2006 pour des propriétés de style « ferme rénovée avec grand terrain » d'une valeur maximale de 8'000'000 francs. Il a reçu des annonces relatives à des biens immobiliers en vente par courriels.

**6.** Dans le courant de l'été 2006, B.\_\_\_\_\_, employé de la demanderesse, a proposé au défendeur la conclusion d'un nouveau contrat de courtage. Le 1<sup>er</sup> septembre 2006, les parties ont signé un contrat de courtage non exclusif - le courtier étant chargé d'intervenir en tant que négociateur ou indicateur -, selon lequel le prix de vente demandé était de 9'500'000 fr. pour la parcelle n° 2 ou de 14'000'000 fr. pour les quatre parcelles [...], [...], [...] et 2. Le taux de la commission était de 3 % en cas de vente (frais et débours inclus) et de 5 % sur les objets mobiliers.

Le défendeur n'a pas réservé le droit à la commission de la demanderesse en cas de vente à Z.\_\_\_\_\_, ce qui se fait en matière de courtage. A cet égard, les parties ont admis qu'un contrat de courtage non exclusif n'interdisait pas au mandant de négocier directement.

B.S.\_\_\_\_\_ n'a pas signé ce contrat de courtage.

Dès que le mandat de courtage lui a été confié, la demanderesse a préparé un prospectus de vente décrivant la parcelle, dont elle a envoyé une copie au défendeur et qu'elle a fait parvenir à quelques acheteurs potentiels qui s'étaient inscrits auprès de son service des ventes. La photo de la villa a été mise dans les vitrines de la demanderesse. L'objet y était décrit comme étant une « propriété d'exception [...]». L'adresse de la propriété n'était pas mentionnée.

**7.** En 2006-2007, Z.\_\_\_\_\_ s'est intéressé à l'acquisition d'une maison [...] et a visité les sites de plusieurs régies. Il a eu un contact avec la demanderesse qui lui a proposé la maison du défendeur, sans qu'il ne sache qu'il s'agissait de la villa de celui-ci. La première indication qu'il a reçue, relative au fait que la maison était à vendre, provient des sites

internet - quatre ou cinq - qu'il a consultés et des contacts qu'il a eus avec la demanderesse. S'il a pris contact avec celle-ci, c'est parce que ses parents avaient acquis un bien immobilier par son intermédiaire trente ans auparavant. La demanderesse lui a envoyé un descriptif par courriel.

Le 31 août 2006, Z. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, agent immobilier de l'agence [...] qui avait vendu la maison précédente de Z. \_\_\_\_\_, ont signé un contrat de courtage exclusif qui indiquait que le courtier s'engageait à ne présenter au mandant que des objets qualifiés, soit des objets qui avaient été visités et photographiés.

**8.** Par courrier du 28 février 2007, P. \_\_\_\_\_ SA a informé A.S. \_\_\_\_\_ que sa maison avait été proposée à Z. \_\_\_\_\_ pour 9'500'000 francs. La lettre mentionnait une villa au chemin [...]. Le défendeur n'a pas réagi à ce courrier et n'a pas averti la demanderesse qu'il connaissait déjà Z. \_\_\_\_\_.

Z. \_\_\_\_\_ n'a pas fait le lien entre le descriptif de la demanderesse et la maison qu'il avait vue en 2002.

Au début du mois de mars 2007, un rendez-vous a été fixé entre la demanderesse et Z. \_\_\_\_\_ pour visiter la villa du défendeur le 6 mars 2007 à 13 heures, mais Z. \_\_\_\_\_ a annulé le rendez-vous. En effet, sitôt après le premier téléphone, G. \_\_\_\_\_ a indiqué à Z. \_\_\_\_\_ que la villa figurait également dans son portefeuille pour un prix de vente inférieur à celui des autres régies de la place dès lors que le défendeur souhaitait vendre depuis plusieurs années.

L'employé de maison du défendeur a été informé par la demanderesse de l'annulation de la visite. Le défendeur a appris quelques instants plus tard qu'il s'agissait de la demanderesse.

Le 6 mars 2007, Z. \_\_\_\_\_ a visité la maison du défendeur avec G. \_\_\_\_\_. Lors de cette visite, Z. \_\_\_\_\_ n'a pas dit à G. \_\_\_\_\_ qu'il connaissait la maison et a donné l'impression qu'il la découvrait.

G.\_\_\_\_\_ avait informé son mandant qu'il était possible d'acquérir la maison sans les terrains avoisinants. Il l'a motivé à revisiter la maison et à entamer des pourparlers avec le défendeur. G.\_\_\_\_\_ n'a pas participé aux négociations financières avec le défendeur.

Jusqu'au mois de décembre 2007, la demanderesse a proposé d'autres propriétés à Z.\_\_\_\_\_.

**9.** Le 28 mars 2007, A.S.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont conclu un acte de vente à terme de la parcelle n° 2, pour le prix de 7'350'000 fr., plus 150'000 fr. pour le mobilier, ce qui représentait une différence de plus de 2'000'000 fr. par rapport au prix demandé initialement par le défendeur. Celui-ci n'a pas fait de « tour de piste » auprès des autres courtiers pour savoir si l'un d'eux disposait d'un client intéressé à acheter sa propriété à un prix supérieur.

Le 4 avril 2007, B.S.\_\_\_\_\_ a informé la demanderesse par téléphone que le contrat de mandat prenait fin dès lors que la propriété était vendue.

Le 5 avril 2007, B.\_\_\_\_\_ a écrit au défendeur pour lui demander le nom de l'acquéreur. Son courrier est resté sans réponse.

Le 16 mai 2007, A.S.\_\_\_\_\_ a signé la réquisition de transfert de la propriété à Z.\_\_\_\_\_ devant le notaire [...].

**10.** Quelques mois plus tard, la demanderesse a appris que Z.\_\_\_\_\_ était le nouveau propriétaire de la parcelle n° 2 de la Commune [...] et que le transfert de propriété avait eu lieu le 31 mai 2007.

Le 7 février 2008, la demanderesse a écrit ce qui suit au défendeur et à son épouse :

« (...) Nous nous référons à notre dernier courrier du 5 avril 2007 resté sans réponse, relatif à l'affaire susmentionnée.

Nous avons bien pris note de la vente de votre propriété et sommes très contents que vous ayez pu aboutir dans cette affaire.

Cependant, nous nous permettons d'attirer votre attention sur le déroulement de cette opération :

- Le 27 février 2007, nous avons remis une notice de vente à Monsieur Z. \_\_\_\_\_ sur sa demande.
- Le 28 février 2007, vous avez reçu notre avis de vente stipulant dans le détail la proposition faite à Monsieur Z. \_\_\_\_\_ ainsi que nos conditions en cas de conclusion de la vente avec notre client.
- Le mardi 6 mars 2007, nous avons convenu d'un rendez-vous à votre propriété avec notre client, Monsieur Z. \_\_\_\_\_ pour visiter et nous lui avons communiqué l'adresse de votre bien sis à [...].
- Monsieur Z. \_\_\_\_\_ a reporté ce rendez-vous peu avant la visite prétextant être indisponible à cette date.
- Notre bureau a repris contact avec Monsieur Z. \_\_\_\_\_ le 7 mars 2008 [recte: 2007], pour fixer un nouveau rendez-vous à votre propriété. Ce dernier, ayant soi disant changé d'avis, nous a dit reprendre contact ultérieurement pour visiter d'autres biens.
- Le 4 avril 2007, suite à votre entretien téléphonique avec M. B. \_\_\_\_\_, courtier de P. \_\_\_\_\_ SA, nous avons pris bonne note de la vente de votre propriété susmentionnée.
- Le 5 avril 2007, nous vous avons prié par écrit de nous indiquer le nom de l'acquéreur. Notre courrier est resté sans réponse de votre part.

Nous constatons après coup, que la vente est intervenue avec notre client et ceci sans que nous en ayons été informés.

En conséquence, nous vous remettons en annexe notre bordereau de courtage, calculé sur le contrat de courtage non exclusif signé par Monsieur A.S. \_\_\_\_\_ en date du 1<sup>er</sup> septembre 2006, basé sur Fr. 9'500'000.--. Le bordereau se monte donc à Fr. 306'660.--, que nous vous remercions de nous régler dans les 10 jours (...). »

La facture annexée à la lettre du 7 février 2008 indiquait notamment ce qui suit :

« Prix de vente	Fr.	9'500'000.00	
Commission de courtage de 3 %			Fr. 285'000.00
+ TVA 7,6 %	Fr.	21'660.00	
Total	Fr.	306'660.00	»

Par lettre du 12 février 2008, B.S. \_\_\_\_\_ a informé la demanderesse que son époux et elle-même connaissaient Z. \_\_\_\_\_ depuis quelques années et que celui-ci avait visité leur maison avant que B. \_\_\_\_\_ ne les contacte en août 2006. La vente étant intervenue sans les indications de la demanderesse, elle estimait qu'aucune commission n'était due.

**11.** Par réquisition du 26 février 2008, la demanderesse a fait notifier une poursuite au défendeur pour un montant de 306'660 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 février 2008.

Le 2 avril 2008, le défendeur a fait notifier un commandement de payer, poursuite n° [...], à la demanderesse par l'Office des poursuites de Lausanne-Est pour une somme de 250'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 mars 2008. La cause de l'obligation mentionnée sur ce commandement de payer est la suivante : « Dommages et intérêts pour notification abusive de commandements de payer et acte interruptif de prescription. »

**12.** Par demande du 11 juin 2008, P. \_\_\_\_\_ SA a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- « **I.-** Le défendeur A.S. \_\_\_\_\_ est le débiteur de la demanderesse P. \_\_\_\_\_ SA de la somme de CHF 306'660.- (trois cent six mille six cent soixante francs), avec intérêt au taux de 5 % l'an dès le 18 février 2008.
  
- II.-** P. \_\_\_\_\_ SA n'est pas la débitrice d'A.S. \_\_\_\_\_ de quelque montant que ce soit, en particulier du montant de CHF 250'000.-, plus intérêt à 5 % l'an, dès le 19 mars 2008, faisant l'objet du commandement de payer notifié le 2 avril 2008 à P. \_\_\_\_\_ SA, à l'instance d'A.S. \_\_\_\_\_, dans la poursuite n°...] [...] de l'Office des poursuites de ...]Lausanne-Est.
  
- III.-** Ordre est donné à l'Office des poursuites de ...]Lausanne-Est de radier la poursuite n°...] [...] intentée contre P. \_\_\_\_\_ SA à l'instance d'A.S. \_\_\_\_\_. »

Dans sa réponse du 10 octobre 2008, A.S. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande. Il a en outre pris les conclusions suivantes :

- « 1. Reconventionnellement la demanderesse est reconnue la débitrice du demandeur et lui doit prompt paiement d'un montant de CHF 250'000.- (deux cent cinquante mille) avec intérêt à 5 % dès le 19 mars 2008, le défendeur se réservant d'ores et déjà le droit d'augmenter ce montant aux vues du résultat de l'expertise. »

Par réplique du 12 février 2009, P. \_\_\_\_\_ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la conclusion reconventionnelle prise par le défendeur.

A l'audience préliminaire du 17 septembre 2009, le défendeur a retiré sa conclusion reconventionnelle.

A l'audience du juge instructeur du 21 janvier 2010, la demanderesse a réduit la conclusion I de sa demande du 11 juin 2008 en ce sens que le défendeur est son débiteur de la somme de 245'328 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 18 février 2008. Le défendeur a conclu à libération avec suite de frais et dépens.

### **En droit :**

**1.** Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué le 6 décembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228). En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2008, c'est l'ancien droit de procédure qui régit le fond du litige (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966).

En l'espèce, 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 les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portent sur un montant supérieur à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2011 III 43 et les réf. citées).

**3. a)** L'appelant reproche à la Cour civile d'avoir basé son raisonnement quant à l'existence du rapport de causalité entre l'intervention de l'intimée P. \_\_\_\_\_ SA et l'achat de la maison par Z. \_\_\_\_\_ sur la constatation de fait suivante : « Le fait que Z. \_\_\_\_\_ ait préféré visiter la maison avec son courtier parce que le prix demandé était moindre ne signifie pas qu'il n'était pas intéressé par l'offre de la demanderesse » et que par conséquent « le prix mentionné par la demanderesse n'a donc pas eu pour effet d'annuler son intérêt ». Il invoque la constatation inexacte des faits et la violation des art. 4 et 170 CPC-VD.

Aux termes de l'art. 4 al. 1 CPC-VD, le juge ne peut fonder son jugement sur d'autres faits que ceux qui ont été allégués dans l'instance et qui ont été soit admis par les parties, soit établis au cours de l'instruction selon les formes légales. Selon l'art. 170 al. 2 CPC-VD, les allégations qui peuvent se déduire de faits admis ou prouvés et celles qui apprécient ou qualifient d'autres faits peuvent être laissées à l'appréciation du juge. L'art. 170 al. 2 CPC-VD permet ainsi au juge de faire certaines déductions en se basant sur sa connaissance des choses de la vie (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, ad art. 170 CPC-VD, n. 3, p. 309).

La lecture que propose l'appelant du passage précité du jugement n'est pas propre à démontrer la violation par les premiers juges des dispositions précitées, mais constitue en réalité une critique appellatoire de l'appréciation - également anticipée - des preuves à laquelle se sont livrés les premiers juges sur la base des faits allégués prouvés, admis ou établis lors de l'instruction. En effet, il ressort du dossier que c'est l'intimée qui a en premier proposé à l'acquéreur Z. \_\_\_\_\_ la maison à vendre, que l'intimée a envoyé à l'acquéreur un descriptif par e-mail et qu'un rendez-vous pour la visite de la villa a été fixé le 6 mars 2007 à 13 heures. L'intimée a avisé l'appelant par courrier du 28 février 2007 du fait que sa maison avait été proposée à Z. \_\_\_\_\_ pour 9'500'000 fr., cette lettre mentionnant une villa au chemin [...]. C'est donc l'intimée qui a indiqué à l'acquéreur potentiel l'adresse de la villa.

L'acquéreur lui-même a affirmé avoir obtenu la première indication relative au fait que la maison était toujours à vendre par le biais de contacts avec l'intimée, à laquelle il s'était adressé parce que ses parents avaient acquis un bien immobilier par son intermédiaire trente ans auparavant, et par un descriptif.

L'ensemble de ces éléments, qui ne sont pas contestés par l'appelant, ont amené les premiers juges à considérer que l'intimée, courtier de l'appelant, avait su par ses indications susciter l'intérêt de l'acquéreur, nonobstant le prix qu'elle proposait, puisque l'acquéreur potentiel était prêt à visiter la maison avec le courtier de l'appelant, au prix proposé par celui-ci, et qu'il n'a à aucun moment manifesté sa renonciation à cette visite en raison du prix proposé initialement par l'intimée. Certes, par la suite, l'acquéreur a annulé le rendez-vous, dès lors que son propre courtier (et non celui du vendeur) lui avait indiqué qu'il avait l'objet dans son portefeuille à un prix moins élevé. Mais cela n'enlève rien à l'intérêt manifesté initialement par l'acquéreur potentiel pour la villa en question, le prix de celle-ci devant faire l'objet d'une négociation qui a eu en définitive lieu avec le propriétaire, le courtier de l'acquéreur n'ayant pas participé aux négociations financières. Dans ces conditions, on ne saurait reprocher aux premiers juges, comme le fait l'appelant, d'avoir prêté à l'acquéreur une volonté qui irait dans le sens contraire des faits allégués, du témoignage de celui-ci ou du cours ordinaire des choses selon lequel l'annulation de la visite en compagnie de l'intimée devrait être interprétée comme une absence d'intérêt de la part de l'acheteur potentiel.

**b)** L'appelant, s'appuyant sur l'ATF 72 II 84 c. 2 p. 89, soutient que le lien de causalité entre la « maigre activité » de l'intimée et la conclusion du contrat principal aurait été définitivement rompu par l'annulation du rendez-vous et que, de ce fait, l'intimée n'aurait droit à aucun salaire.

Dans l'arrêt cité par l'appelant, le prix de vente trop élevé n'était qu'une des raisons du désintérêt manifesté par l'acquéreur,

puisque l'arrêt laisse aussi entendre que celui-ci n'agréait peut être pas la forme du consortium proposé par le courtier. Mais indépendamment de la question du prix, l'arrêt expose que « si l'on admet, dans l'intérêt du recourant, qu'il avait pour seule mission d'indiquer à son mandant un amateur (Nachweismäkler), il lui incombe de prouver qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant en fait à l'affaire, la personne qui a par la suite acheté (...), et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (...). A cet égard toutefois, il n'est pas nécessaire que la décision de l'amateur soit due exclusivement ou principalement à l'intervention du courtier. Il suffit que celui-ci ait fait naître chez le tiers une des raisons qui l'ont engagé à conclure (...). La jurisprudence se contente ainsi d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, décision qui peut subsister malgré la rupture des pourparlers (...). »

En l'espèce, à l'instar des premiers juges, il y a lieu de retenir que l'intimée a été la première à indiquer à l'appelant/vendeur ainsi qu'au tiers/acquéreur potentiel l'occasion de conclure. C'est donc bien sur la base de l'indication fournie initialement que les parties au contrat principal sont entrées en relation et ont, en définitive, conclu le marché. L'intimée a fait naître chez l'acquéreur potentiel - indépendamment du prix - une des raisons qui l'ont engagé à conclure, même si la décision de celui-ci n'est pas exclusivement ou principalement due à l'intervention de l'intimée. Malgré l'annulation du rendez-vous avec celle-ci, on ne saurait dire qu'il y a eu rupture du lien psychologique entre ses efforts et la décision du tiers acquéreur.

Dès lors, il n'y a pas lieu de donner suite aux requêtes d'instruction de l'appelant, soit d'auditionner les parties, de ré-auditionner Z.\_\_\_\_\_ et de prendre en compte le témoignage de B.S.\_\_\_\_\_ dans une mesure allant au-delà de ce qu'avait admis la Cour civile, à savoir que, compte tenu de ses liens avec le défendeur et de son implication dans la procédure, ses déclarations ne seront tenues pour probantes que pour autant qu'elles sont établies par d'autres preuves figurant au dossier.

**4.** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 3'453 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'453 fr. (trois mille quatre cent cinquante-trois francs), sont mis à la charge de l'appelant A.S. \_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 2 octobre 2012

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

La greffière :

Du

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

- Me Filippo Ryter (pour A.S. \_\_\_\_\_)
- Me Christophe Piguet (pour P. \_\_\_\_\_ SA)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 245'328 francs.

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

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

- Cour civile du Tribunal cantonal

La greffière :