

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 mars 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Crittin Dayen et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs

Art. 1, 18 et 413 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 11 septembre 2020 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **L.**_____ **SA**, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 septembre 2020, adressé pour notification aux parties le 14 décembre 2020, le Président du Tribunal civil de l'Est vaudois a rejeté la demande déposée le 27 août 2019 par N. _____ contre L. _____ SA (I), a arrêté les frais judiciaires à 2'300 fr., les a mis à la charge de N. _____ et les a compensés avec les avances de frais versées par les parties (II), a dit que N. _____ était le débiteur de L. _____ SA et lui devait immédiat paiement de la somme de 40 fr. à titre de remboursement de son avance de frais judiciaires (III) ainsi que de la somme de 2'500 fr. à titre de dépens (V), le chiffre IV, prévoyant le sort des frais si la motivation n'était pas demandée, étant supprimé.

En droit, appelé à statuer sur une réclamation pécuniaire en lien avec un contrat de courtage, le premier juge a retenu que les parties avaient passé un accord au mois de février 2018, en vertu duquel elles ont convenu d'un partage par moitié de la commission de courtage si la vente de l'appartement devait être conclue avec un client déterminé ayant effectué sa visite en présence des deux parties. Il a ensuite estimé qu'il était patent que le partage de la commission n'était prévu que dans l'hypothèse où la vente serait conclue avec ce client-ci et non avec tout acheteur proposé par l'une ou l'autre des parties et que par conséquent, en dehors de ce client précis, les parties étaient libres de proposer leurs propres acquéreurs sans qu'un partage de commission ne soit dû. La vente de l'appartement a été finalisée avec un autre acquéreur proposé par la défenderesse au début de son mandat et sans lien avec le client susmentionné. Le premier juge a relevé que le demandeur n'avait dès lors aucunement contribué à la vente de cet objet et que l'on peinait à suivre son raisonnement selon lequel ce serait la visite des locaux par ses soins qui aurait mené à la vente, alors qu'il n'avait eu aucun contact avec l'acquéreur final. Pour ces motifs, le premier juge a considéré que les conditions de l'accord conclu entre les parties n'étaient manifestement pas réalisées, de sorte qu'aucun partage de la commission de courtage n'était dû.

B. Par acte motivé du 28 janvier 2021, N. _____ a fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme dans le sens de l'admission de sa demande et de la condamnation de L. _____ SA à lui verser le montant de 14'674 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 mai 2018. Il a subsidiairement conclu au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de son appel, il a déposé un onglet de trois pièces dites de forme, sous bordereau.

L'intimée 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. a) N. _____ (ci-après : le demandeur) est le titulaire de l'entreprise individuelle [...], qui a pour but la « vente d'immeubles, de villas, d'appartements et de terrains ; expertise et conseil ».

b) L. _____ SA (ci-après : la défenderesse) est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du Canton de Vaud depuis le [...] 2004, dont le but est le suivant : « exploitation d'une agence immobilière ; gestion de fortune mobilière et immobilière, courtages, conseils en matière de financement et d'investissement ainsi qu'en assurances ». Feu Q. _____ - décédé au début du mois de novembre 2019 - était son administrateur président, muni de la signature individuelle. Depuis le 3 septembre 2019, [...] est son administratrice, au bénéfice de la signature individuelle.

2. Du contrat de courtage conclu avec le demandeur

a) Le 14 novembre 2017, le demandeur a signé un contrat de courtage non-exclusif avec les époux [...], représentés par la fiduciaire

G._____ SA, en vue de la vente d'un appartement de 3,5 pièces et d'une cave dans la [...], pour un prix désiré de 545'000 francs.

b) Le témoin W._____, employée de la fiduciaire G._____ SA, a confirmé avoir signalé au demandeur que les époux [...] souhaitaient vendre leur appartement et que celui-ci lui avait remis un contrat de courtage pour signature par les vendeurs. Le témoin a également confirmé qu'après la signature du contrat, un double des clés de l'appartement avait été remis au demandeur.

Interrogée sur la présence d'autres courtiers sur cet objet, W._____ a répondu ce qui suit : « Il y avait déjà un courtier dans la course, qui avait signé un contrat de courtage avant M. N._____. Je crois que c'était la société [...]. C'était un contrat de courtage non-exclusif. A ma connaissance, il n'y avait pas d'autre courtier. Je crois que l'immeuble était en vente depuis 2017 ou 2018. J'ignore si des contrats de courtage non écrits ont été conclus. Je connais la société L._____ SA de nom. J'ai vu l'administrateur de dite société lors de la signature de l'acte de vente. J'ignore si d'autres employés de G._____ SA avaient des contacts avec les courtiers mais je ne pense pas. Je ne peux pas vous dire s'il arrive que plusieurs employés de G._____ SA s'occupent du même objet. J'ignore s'il y a eu d'autres projets d'acte de vente pour l'immeuble des époux [...] mais je sais qu'il y avait des intéressés, qui ont finalement renoncé car cela prenait trop de temps, mais je ne me rappelle plus s'il y a eu un projet d'acte de vente. Je crois que c'est [...] qui avait amené ces intéressés. »

3. Du contrat de courtage conclu avec la défenderesse

Le témoin F._____, administrateur président de la fiduciaire G._____ SA, a pour sa part confirmé que sa société avait mandaté la défenderesse en début d'année 2016, d'abord pour réaliser une expertise sur l'appartement appartenant aux époux [...] sis [...], puis pour la vente de celui-ci. Il a expliqué qu'un contrat de courtage non-exclusif avait été conclu oralement, un contrat écrit n'étant pas nécessaire dès lors que la défenderesse était une cliente de longue date.

Interrogé sur le fait que le demandeur était en possession des clés de l'appartement, F._____ a déclaré ignorer comment le demandeur les avait obtenues. Il a précisé ce qui suit : « Ce n'est pas moi qui ai transmis ces clés à N._____. Ces clés se trouvaient au bureau et ont été transmises aux différents courtiers qui étaient sur cet objet. A ma connaissance, il y avait deux courtiers sur cet objet. L._____ SA est cliente de G._____ SA de longue date, raison pour laquelle je n'ai pas besoin de contrat avec eux. Je connais N._____ de nom. G._____ SA tient la comptabilité de L._____ SA et de [...] SA. »

4. De l'accord intervenu entre les parties

a) Au mois de février 2018, les parties ont eu des échanges en lien avec la vente d'un appartement [...]. Chacune des parties soutient avoir été contactée par l'autre.

La défenderesse allègue également avoir demandé si l'appartement en question était le même que celui mis en vente par la société G._____ SA ; le demandeur lui aurait répondu par la négative au motif qu'il ne connaîtrait pas cette société. Le demandeur conteste ces allégations.

b) Par courriel du 23 février 2018, la défenderesse, par l'intermédiaire de Q._____, a remercié le demandeur pour la visite de l'appartement du 6^e étage [...] en compagnie de son client, lequel a fait une offre d'achat d'un montant de 500'000 francs. Q._____ a indiqué que si l'affaire devait aboutir, il y aurait un partage par moitié de la commission de courtage, comme convenu.

Par retour de courriel du même jour, le demandeur a indiqué avoir transmis l'offre précitée au représentant du propriétaire. Il a précisé ce qui suit : « en cas de réalisation de la vente à votre client Mr R._____ une commission de 1.5% + TVA sur le prix de vente sera réservée à votre agence ».

5. De la vente de l'appartement des époux [...]

La défenderesse a notamment présenté comme acquéreur la société U._____ SA, représentée par M. [...], aux époux [...]. Dans un premier temps, cet acheteur n'a pas été retenu par les vendeurs en raison d'un litige avec le locataire de leur appartement, dont le bail a dû être résilié. Par la suite, la fiduciaire G._____ SA a repris contact avec M. [...], pour U._____ SA. La vente de l'appartement a finalement été conclue avec cette dernière.

La défenderesse a perçu l'entier de la commission de courtage pour cette vente.

6. **a)** Le 21 avril 2018, ayant eu connaissance de la vente de l'appartement des époux [...], le demandeur a adressé un courrier à G._____ SA, où il a indiqué qu'à la demande de Q._____ de l'agence L._____ SA, en date du 22 février [réd. : 2018], ils avaient tous deux fait visiter l'appartement à R._____, lequel avait articulé une offre d'achat, et qu'ils avaient convenu de partager la commission. Il a exposé avoir appris la prochaine acquisition de cet appartement par R._____ et a requis la moitié de la commission, soit un montant de 13'625 fr., TVA en sus.

Par courrier du 27 avril 2018, G._____ SA a répondu au demandeur que l'acquéreur de l'appartement n'était pas R._____ mais la société U._____ SA, représentée par M. [...], acheteuse présentée par la défenderesse.

b) Par courrier du 15 mai 2018, le demandeur a prié la défenderesse, par l'intermédiaire de Q._____, de lui verser sa part de la commission conformément à leur accord du 22 février 2018 et lui a transmis une note d'honoraires d'un montant de 14'674 fr., TVA comprise.

Par courrier du 30 mai 2018, la défenderesse a rappelé au demandeur lui avoir demandé si son mandant était la société G. _____ SA, respectivement F. _____, avec qui il avait déjà un mandat de vente sur l'appartement des époux [...] après en avoir réalisé l'estimation, ce à quoi il lui avait été répondu par la négative.

7. La défenderesse a vendu plusieurs appartements situés [...]. Elle a allégué que ces appartements se ressemblaient beaucoup, raison pour laquelle elle n'aurait pas remarqué qu'il s'agissait de l'appartement des époux [...] lors de sa visite avec le demandeur.

8. a) Le demandeur a déposé une requête de conciliation devant le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois le 26 mars 2019. La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 27 mai 2019.

b) Par demande du 27 août 2019, le demandeur a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la défenderesse soit condamnée à lui verser le montant de 14'674 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 mai 2018 (I).

Par réponse du 9 janvier 2020, la défenderesse a conclu au rejet de la demande déposée le 27 août 2019 par le défendeur (I) et à ce que les frais de la procédure et une équitable indemnité à titre de dépens soient mis à la charge du demandeur (II).

c) A l'audience de jugement du 10 septembre 2020, les témoins W. _____ et F. _____ ont été entendus. Le demandeur et [...], représentant la défenderesse, ont pour leur part été interrogés à forme de l'art. 191 CPC.

N. _____ a déclaré ce qui suit :

« Je confirme les allégués de la procédure déposée par mon conseil sur lesquels mon interrogatoire est offert.

Sur questions de Me Weil, j'ai été mandaté par Mme W. _____ et j'ai signé un contrat de courtage. J'ai créé un dossier et je l'ai mis en ligne sur internet, j'ai eu des contacts avec des clients. Au mois de février 2018, M. Q. _____ m'a contacté pour éventuellement faire une visite avec son client. Je n'ai pas l'habitude de partager mes dossiers mais j'ai accepté, le téléphone était charmant. Nous nous sommes donné rendez-vous le lendemain avec son client, nous avons fait la visite. J'avais la clé. Après cette visite, M. Q. _____ m'a rejoint pour boire un café et m'a transmis l'offre de son client, qu'il m'a confirmée par mail. J'ai transmis cette offre de 500'000 fr. à Mme W. _____. Je n'ai pas su que L. _____ SA avait un mandat de courtage sur cet objet. Mme W. _____ m'a dit que si j'avais une offre à 520'000 ou 530'000, il fallait que je le lui dise rapidement. J'ai alors contacté M. Q. _____ et lui ai demandé si son client pouvait faire une offre plus élevée. Au mois d'avril, j'ai appris par Mme W. _____ que l'appartement avait été vendu et j'ai contacté M. Q. _____, qui m'a annoncé que c'était lui qui avait fait la vente. J'étais alors furieux. J'ai une éthique professionnelle. A aucun moment M. Q. _____ ne m'a parlé de la fiduciaire G. _____ SA. Nous avons convenu avec M. Q. _____ de partager la commission de courtage par moitié.

Sur question de Me Chappaz, qui me demande si les conditions de l'accord avec M. Q. _____ ressortent de la pièce 5, je vous le confirme. Je n'explique pas les dires de Mme [...] selon lesquels M. Q. _____ m'aurait demandé si j'avais un lien avec G. _____ SA. J'ignorais qu'un acte de vente avait été préparé par Me [...] pour l'appartement des époux [...]. Vous me demandez si je savais combien de courtiers étaient sur l'affaire. Je vous réponds que oui, il n'y en avait qu'un seul, à savoir [...], que j'ai croisé plusieurs fois. Les conditions de l'accord qui ressortent de la pièce 5 pour que l'on fasse le partage de la commission ont été remplies. »

[...] a pour sa part déclaré ce qui suit :

« Je confirme les allégués de la procédure déposée par mon conseil sur lesquels mon interrogatoire est offert.

Sur question de Me Chappaz, je confirme que mon mari m'a indiqué avoir demandé à N. _____ s'il avait été mandaté par G. _____ SA. Lors d'une confrontation avec M. N. _____, ce dernier a dit ne pas

connaître G. _____ SA. Si mon mari savait que cet appartement était celui de G. _____ SA, il n'aurait pas mis les pieds là-dedans. Il n'avait pas d'intérêt à joindre ses efforts avec M. N. _____ pour un appartement pour lequel il avait déjà un mandat. Il est vrai que les appartements de [...] se ressemblent énormément. Mon mari m'a parlé de cette affaire à la fin de sa vie, il n'avait aucune raison de mentir.

Sur question de Me Weil, je collabore avec la fiduciaire G. _____ SA depuis environ 15 ans. Je crois que mon mari la connaissait déjà auparavant. Ils ont travaillé ensemble sur certains dossiers, mais j'ignore combien de contrats de courtage ont été conclus. Mon mari a vendu plusieurs appartements [...], une quinzaine je pense. Nous avons nous-même été propriétaires. Je pense que seuls deux documents ont été produits car on ne voulait pas faire appel à tous les clients à qui nous avons vendus. On m'a dit qu'il fallait la signature du propriétaire. Vous me demandez si entre 2016 et 2018 nous avons eu plusieurs mandats de vente sur [...], je vous réponds que cela dépend des périodes. Mon mari avait un client qui est propriétaire de pas mal d'appartements et qui s'intéressait aux appartements de [...], ça aurait donc été un appartement de plus à lui proposer. En ayant que les photos, on ne peut pas savoir quel appartement est en vente car les appartements de [...] se ressemblent. Il n'y a pas l'étage sur le descriptif de l'annonce, car autrement c'est trop facile de le trouver. On donne l'étage une fois que l'on a le client en main. J'ignore si mon mari a demandé à N. _____ de quel étage il s'agissait. Vous me demandez si je me rappelle du montant de la commission de courtage. Je vous réponds que non. La commission a été encaissée en entier. »

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000

fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé 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 ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il offre à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^e éd. 2019, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 129, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135).

3.

3.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été

présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4 ; TF 4A_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1).

3.3 En l'espèce, l'appelant présente sa propre version des faits, sans étayer sa thèse, ni critiquer les constatations de fait du jugement querellé. Faute de motivation suffisante, cela ne permet pas de conduire à la rectification de l'état de fait tel que retenu par l'autorité précédente. Au demeurant, les éléments invoqués par l'appelant ne sont pas établis.

4.

4.1 L'appelant invoque que l'intimée n'aurait pas établi l'existence d'un contrat de courtage entre l'intimée et les anciens propriétaires ou leur représentant. Elle relève des éléments qui seraient incohérents à cet égard ainsi que le prix offert par la société qui a finalement acheté l'appartement litigieux. Selon l'appelant, l'intimée aurait échoué à prouver qu'elle y avait amené l'acheteuse en 2016 déjà ; il fait en effet valoir qu'il serait incompréhensible que l'intimée n'ait pas reconnu le bien litigieux lors de la visite en 2018, à moins de démontrer que l'intimée ne connaissait justement pas l'appartement en question. L'appelant soutient que l'intimée n'aurait pas non plus établi avoir perçu la commission de courtage pour la vente de l'appartement litigieux. Des rapports étroits existeraient entre l'intimée et la fiduciaire des propriétaires, de même qu'entre l'administrateur de la fiduciaire et celui de la société acheteuse et enfin entre la fiduciaire et l'acheteur potentiel R. _____, celui-ci en étant le client fiscal. En définitive, l'appelant fait valoir que c'est son activité qui aurait conduit à la vente rapide de l'appartement litigieux, l'intimée ayant tenté par mauvaise foi crasse de se soustraire à l'accord trouvé entre les

parties en « dénichant U. _____ SA », ce qui ne remettrait pas en doute l'accord conclu.

4.2

4.2.1 Un contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO), que ce soit de manière expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO).

Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2 ; Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, nn. 15 ss, spéc. nn. 25 et 32-34 ad art. 18 CO). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; ATF 125 III 305 consid. 2b). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait (ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; ATF 128 III 419 consid. 2.2).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations,

mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1). L'application du principe de la confiance est une question de droit ; cependant, pour trancher cette question, le juge doit se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait (ATF 135 III 410 consid. 3.2).

4.2.2

4.2.2.1 Selon 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 courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1). Pour prétendre à un salaire, il 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 ; TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1 et l'arrêt cité). 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 (TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1).

En matière de courtage d'indication, il suffit que le courtier annonce l'occasion de conclure au mandant (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne, 1993, p. 421). Le courtage de négociation est une activité d'entremise, par laquelle le courtier amène les futurs cocontractants à harmoniser les diverses exigences qui les séparent, à préparer le contrat principal conformément à ce qui est prévu dans le contrat de courtage, à infléchir la volontiers du tiers de conclure le contrat principal (Marquis, op. cit., p. 425). Il suffit qu'à

un moment de son activité, le courtier ait provoqué un des motifs qui a déterminé le tiers à conclure (Marquis, op. cit., p. 427).

4.2.2.2 Si plusieurs courtiers sont intervenus indépendamment, la commission des uns et des autres doit être fixée en proportion de leur contribution au résultat obtenu, pour lequel le commettant ne doit qu'une seule commission (ATF 72 II 421, JdT 1947 I 293, confirmant la jurisprudence publiée aux ATF 62 III 342 consid. 2 ; Amman, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7^e éd. 2020, n. 12 ad art. 413 CO ; Rayroux, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, n. 23 ad art. 413 CO et les références citées).

Le Tribunal fédéral a déjà examiné et écarté l'avis d'une partie de la doctrine qui voulait que lorsque plusieurs courtiers commis indépendamment les uns des autres avaient contribué à procurer la conclusion d'un contrat, chacun d'eux avait le droit à toute la commission, vu que chacun avait une part déterminante au succès recherché, dont la réalisation valait au courtier la pleine rétribution. A cet égard, il avait indiqué que cette solution – et ce quand bien même le courtier avait le droit à l'intégralité de son salaire lorsque, après avoir mis en mouvement les pourparlers, il voyait le commettant prendre l'affaire en main et réussir à clôturer celle-ci sur la base initialement créée par le courtier – était inéquitable, car elle aboutissait à faire peser une charge trop lourde sur le mandant. Dès lors, selon le Tribunal fédéral, en cas de concours de plusieurs courtiers, il paraissait juste de mesurer l'importance du travail de chacun d'eux dans l'ensemble des efforts qui avaient été couronnés de succès et de fixer le salaire des uns et des autres en proportion de leur contribution au résultat obtenu pour lequel le commettant ne devait qu'une seule commission. Cette solution ne constituait pas un traitement trop dur pour le courtier, car celui-ci devait s'attendre à ce que d'autres courtiers, outre lui-même, s'occupait de la même affaire. En effet, toujours selon le Tribunal fédéral, dans le commerce des immeubles, le vendeur chargeait en règle générale ou du moins très souvent plusieurs courtiers indépendamment les uns des autres de lui procurer un acheteur. Ainsi, le courtier qui entendait s'assurer tout le mérite du succès avait la possibilité

d'y parvenir en stipulant la clause d'exclusivité dans le contrat de courtage (ATF 72 II 421, JdT 1947 I 293).

4.3 En l'espèce, il résulte de l'état de fait que les parties ont conclu un contrat prévoyant le partage de la commission sur la vente d'un bien immobilier déterminé, ce que les parties ne contestent pas. Cet accord prévoyait que l'appelant aurait droit à la moitié de la commission si la vente de l'appartement était conclue avec le client en compagnie duquel les parties avaient visité l'appartement à la fin du mois de février 2018 - à savoir R._____. Il est établi que le partage de la commission dépendait de la réalisation de la vente avec ce client déterminé ; cela résulte en particulier des courriels échangés par les parties le 23 février 2018. L'interprétation subjective permet ainsi de déterminer les contours de l'accord conclu entre les parties.

Or il s'avère que la vente immobilière n'a pas été conclue avec le client objet de l'accord des parties, mais avec une société tierce, dont l'autorité précédente relève avec raison qu'il n'est pas établi qu'elle ait un lien avec le client potentiel R._____. La condition posée par l'accord des parties - à savoir la conclusion de la vente avec R._____ - n'est ainsi clairement pas remplie ; l'appelant ne le remet d'ailleurs pas valablement en cause. Pour ces motifs, c'est à juste titre que le premier juge a retenu que l'appelant n'avait pas droit sur la base de cet accord à une part de la commission perçue par l'intimée.

L'appelant soutient que l'intimée commettrait un abus de droit en invoquant le fait que la vente immobilière avait été conclue avec une société tierce et non avec R._____ ; or il ne prouve ni même ne rend vraisemblable les faits à la base de cette allégation. A cet égard, il ne résulte d'aucun élément au dossier que les parties se seraient engagées à ne pas conclure la vente avec un tiers ou se seraient liées d'une autre manière. Le contrat de courtage conclu par l'appelant avec le représentant des vendeurs n'était d'ailleurs pas un contrat d'exclusivité, ce que l'appelant savait. Il ne pouvait donc pas ignorer que la vente immobilière pouvait être conclue sans son intervention. Les moyens

invoqués par l'appelant sont dès lors dénués de pertinence sur la question de savoir s'il pouvait obtenir un paiement de l'intimée. Aux termes de leur accord et vu la vente intervenue, il n'avait pas droit à une part de la commission.

Par surabondance, aucun élément au dossier ne prouve que l'appelant aurait influé sur la vente finalement intervenue, ce qui aurait pu éventuellement justifier la perception d'une commission. En particulier, l'appelant ne connaissait pas la société acquéreuse, ni n'a présenté l'un de ses représentants aux propriétaires ou à leur représentante du moins ne le démontre-t-il pas. Il n'a pas non plus établi – alors que le fardeau de la preuve repose en la matière sur le courtier qui prétend au paiement d'une commission – avoir rempli, pour la vente intervenue, ni un rôle de négociateur, ni un rôle d'indicateur. Il n'a ainsi pas le droit à la commission prévue dans le contrat de courtage, de sorte que toute répartition de la commission éventuellement payée à l'intimée est pour le surplus hors de propos.

Pour ces motifs, les prétentions de l'appelant contre l'intimée doivent être rejetées, ce qui conduit au rejet de l'appel.

5. Pour ces motifs, l'appel, manifestement mal fondé (art. 312 al. 1 *in fine* CPC), doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 746 fr. 70 (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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 746 fr. 70 (sept cent quarante-six francs et septante centimes), sont mis à la charge de l'appelant N._____.
- IV.** 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 Philippe Chaulmontet (pour N._____),
- Me Robin Chappaz (pour L._____ SA),

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

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

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 14'674 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 :