

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 février 2019

Composition : M. ABRECHT, président
M. Perrot, juge, et Mme Cherpillod, juge suppléante
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 2 al. 2 CC ; 18 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 11 janvier 2018 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 janvier 2018, dont les considérants ont été adressés aux parties le 15 mai 2018, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté les conclusions prises par J._____ contre C._____ dans sa demande du 4 novembre 2016 (I), a statué sur les frais (II et III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges étaient appelés à statuer sur une action en libération de dette et à interpréter un contrat de courtage. Ils ont considéré que le demandeur J._____ s'était gardé d'invoquer le moyen pris du défaut de médiation préalable en en excipant uniquement au moment du dépôt de sa réplique et que cette attitude n'était pas conforme à la bonne foi. Ils ont par ailleurs constaté que le texte du contrat du 6 mars 2012 indiquait en en-tête « [...] », sous la rubrique des parties « [...] » et « [...] » au niveau des signatures. Malgré les différentes dénominations utilisées dans le contrat, il était établi qu'à l'époque de sa conclusion, la seule agence de [...] qui se trouvait à la rue [...] à [...] était L._____, de sorte que J._____ pouvait identifier cette société par la simple consultation du registre du commerce cantonal. Les magistrats ont en outre constaté que les différentes factures adressées à J._____ comportaient des bulletins de versement en faveur de L._____ à la rue [...] pour le paiement des honoraires de courtage. Ils ont également retenu qu'il n'était pas démontré que J._____ ait contesté ou émis des doutes quant à l'identité de cette bénéficiaire, le prénommé ayant notamment écrit à « [...] » le 12 février 2015. Les premiers juges ont encore retenu qu'il était démontré que la cession de créances entre L._____ et [...] du 19 octobre 2015 avait été portée à la connaissance de J._____, sans susciter de réaction de sa part. De plus, L._____ avait été nommée administratrice de la PPE constituée sur l'immeuble dont J._____ était propriétaire. Il s'ensuivait que J._____ ne pouvait pas valablement soutenir méconnaître l'existence de cette société.

B. **a)** Par acte du 13 juin 2018, J._____ a interjeté appel du jugement du 11 janvier 2018, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit dit qu'il n'est pas le débiteur de C._____ de la somme de 44'064 fr. avec intérêts à 5 % dès le 27 février 2015, de la somme de 43'605 fr. avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} décembre 2014 et de la somme de 8'528 fr. avec intérêts à 5 % dès le 2 octobre 2014 et que la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de [...] relative aux créances précitées soit annulée. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi du dossier de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision. Il a produit un onglet de deux pièces sous bordereau, soit un extrait du Registre du commerce du canton de Vaud relatif à la société Q._____ du 11 juin 2018 (pièce 1001) et un extrait de la Feuille des avis officiel du canton de Vaud (ci-après : FAO) du 8 juin 2018 (pièce 1002).

b) Par réponse du 16 août 2018, C._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants :

1. **a)** J._____ était propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] depuis le 27 décembre 2012. Cette parcelle a été constituée en propriété par étages (ci-après : PPE) le 28 juillet 2014, L._____ en étant l'administratrice.

b) Le 6 mars 2012, J._____, en qualité de promoteur, a signé avec « [...] » rue [...], sur papier à en-tête « G._____ », un contrat de courtage exclusif relatif au pilotage commercial et au courtage de la parcelle n° [...].

 L'art. 1 du contrat intitulé « parties au contrat » mentionne [...] en tant que « pilote commercial » et « courtier ».

A l'art. 3, il est indiqué que la partie « pilote commercial » et « courtier » doit préparer et coordonner la promotion, en coordinateur pour le promoteur, et intervenir comme négociateur en vue de faire aboutir les ventes sur les lots projetés.

L'art. 12 de ce contrat prévoit que tous les litiges, différends ou prétentions nés du contrat ou se rapportant à celui-ci, y compris la validité, la nullité, d'éventuelles violations du contrat ou sa résiliation, seront soumis à la médiation, dont le siège sera la Chambre de commerce du canton de Vaud, à Lausanne.

A l'endroit destiné aux signatures des parties, sous l'indication « mandataire », il est mentionné « [...] ». Deux signatures sont apposées sous cette mention. Sous l'indication mandant est indiqué « J._____ ».

A la fin du contrat, il est écrit qu'une des actions du mandataire est la « coordination et validation des supports de vente complémentaire (budget, PPE, règlement PPE, projet d'acte de vente, plans PPE) ».

2. Lors de la signature du contrat précité, J._____ était administrateur unique de la société « [...] », dont le siège était à [...], inscrite le 4 octobre 1991 au Registre du commerce vaudois. Le 23 avril 2015, cette société a transféré son siège à [...] (FR), sous la raison de commerce « [...] ». La faillite de cette société a été prononcée le 14 décembre 2015.

L._____ (depuis le 14 juillet 2017 : Q._____) est une société anonyme, avec siège à la [...], inscrite le 1^{er} juin 2006 au Registre du commerce du Canton de Vaud. A l'époque de la signature du contrat litigieux, l'unique raison sociale de [...] à [...] était celle dénommée L._____.

3. Plusieurs lots ont été vendus dans le cadre de l'exécution du mandat de courtage exclusif.

Avec le papier à en-tête indiquant « G._____ » et « [...] Pilotage commercial, L._____ », trois notes d'honoraires d'un montant de 38'528 fr. 90 – dont un solde à payer de 8'528 fr. 90 –, de 43'605 fr. et de 44'054 fr. ont été adressées à « K._____, A l'att. de M. J._____, [...] » les 1^{er} septembre et 31 octobre 2014 et le 27 janvier 2015. Les bulletins de versement annexés indiquaient que les versements devaient être effectués en faveur de « [...] ».

4. Par courrier du 12 février 2015, J._____, sous la raison sociale « K._____ », a adressé à « [...] », un courrier par lequel il a reconnu devoir à cette société un montant « de [sa] facture vérifiée » de 357'224 fr. 30, sous déduction d'acomptes payés de 268'163 fr., soit un solde restant de 89'061 fr. 30 et a proposé un plan de paiement. Ce courrier mentionnait qu'après trois années d'efforts, le dernier des lots du projet avait été vendu. Un décompte et diverses factures de travaux adressées à K._____ étaient annexés à ce courrier.

5. a) Le 19 octobre 2015, L._____, [...], a conclu avec [...] (aujourd'hui : C._____), [...], une convention de cession de créances. Les créances cédées se présentaient comme il suit :

« [...]

*Le Vendeur détient à l'encontre de M. J._____, et/ou la société [...] (anc. K._____), à [...], une créance résultant de la facture de courtage [...] s'élevant au jour de la présente transaction à CHF 44'064.- (la "**Créance 2**") ;*

*Le Vendeur détient à l'encontre de M. J._____, et/ou la société [...] (anc. K._____), à [...], une créance résultant de la facture de courtage [...] s'élevant au jour de la présente transaction à CHF 43'605.- (la "**Créance 3**") ;*

Le Vendeur détient à l'encontre de M. J._____, et/ou la société [...] (anc. K._____), à [...], une créance résultant de la facture de courtage [...] s'élevant au jour de la présente transaction à CHF 8'528.90 (la "**Créance 4**") ;
[...] ».

b) Cette cession de créances a été portée à la connaissance de J._____ par courrier non daté adressé à la route de la [...].

6. a) Le 8 décembre 2015, sur requête de C._____, l'Office des poursuites du district de [...] a notifié à J._____ un commandement de payer, poursuite ordinaire n° [...], portant sur les sommes de 44'064 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 27 février 2015, de 43'605 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2014, et de 8'528 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 2 octobre 2014. Ce commandement de payer indiquait comme titre des créances ou cause de l'obligation ce qui suit :

« - Créances de courtage selon contrat du 6 mars 2012 et facture N° [...],
- Idem facture N° [...],
- Idem facture N° [...] ».

b) Ce commandement de payer a fait l'objet d'une opposition totale par J._____. Le 18 avril 2016, la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix) a prononcé la mainlevée de l'opposition à concurrence des trois créances contestées. Le 21 juin 2016, J._____ a recouru contre la décision du 18 avril 2016 et a requis que l'effet suspensif soit octroyé à son recours. Par décision du 22 juin 2016, la Présidente de la Cour des poursuites et faillites a admis la requête d'effet suspensif. Par arrêt du 6 septembre 2016, la Cour des poursuites et faillites a rejeté le recours de J._____ et a confirmé la décision du 18 avril 2016.

En droit, la Cour des poursuites et faillites a considéré que bien que le contrat de courtage du 6 mars 2012 ne désignât pas expressément L._____ comme partie, seule la société L._____ avait son siège à [...]. Elle a par ailleurs constaté que cette société était administratrice de la PPE

constituée sur la parcelle n° [...] et que les bulletins de versement établis aux fins d'obtenir le paiement des commissions de courtage avaient été rédigés au nom de L._____, sans que cela fasse réagir J._____. Elle a également retenu que J._____ s'était engagé exclusivement à titre personnel et non pas au nom de la société « K._____ », puisque sa signature personnelle était apposée aussi bien dans le contrat du 6 mars 2012 que dans les actes de vente des lots de PPE, lots objets du courtage dont il était seul propriétaire.

7. a) Par demande du 4 novembre 2016 adressée au tribunal, J._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit qu'il n'est pas le débiteur de C._____ et ne lui doit pas paiement des montants de 44'064 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 27 février 2015, de 43'605 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2014 et de 8'528 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 2 octobre 2014 (I) et à ce qu'il soit ordonné au Préposé de l'Office des poursuites du district de [...] d'annuler la poursuite n° [...] (II). J._____ a notamment indiqué que le délai pour déposer sa demande arrivait à échéance le 7 novembre 2016. Il a précisé que le tribunal était compétent pour connaître de la procédure. Il a allégué avoir signé un contrat de courtage exclusif avec une société appelée « [...] », membre du groupe G._____ (cf. all. 8). Il a également allégué dans son entier le contrat de courtage du 6 mars 2012 et en a reproduit l'intégralité (cf. all. 9).

Par réponse du 14 mars 2017, C._____ a conclu au rejet des conclusions de J._____.

Une réplique, une duplique, et des déterminations ont été déposées respectivement les 8 mai, 18 mai et 31 mai 2017. Dans sa réplique, J._____ a allégué que la médiation devait se dérouler avant l'introduction de la procédure de mainlevée (cf. ad all. 122).

b) L'audience des plaidoiries finales a été tenue le 30 novembre 2017 par le tribunal.

Entendue comme témoin, W._____, directrice de C._____, a indiqué être la personne signataire du contrat du 6 mars 2012, au nom de la société L._____ pour laquelle elle travaillait à l'époque. Elle a par ailleurs indiqué ne pas avoir dactylographié le contrat, raison pour laquelle elle ignorait pourquoi le nom exact de L._____ n'était pas mentionné. Elle a également déclaré que J._____ avait déjà conclu d'autres contrats avec l'agence [...] de [...], avec le même papier à en-tête, et a précisé que ces précédents contrats avaient été passés avec la société de J._____ mais que le prénommé les avait personnellement signés.

c) Les parties ont déposé des plaidoiries écrites le 11 décembre 2017.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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

En l'espèce, 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 rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse des conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, était supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

2.2

2.2.1

2.2.1.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient ainsi à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

2.2.1.2 Les faits notoires sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public (*allgemeine notorische Tatsachen*) ou seulement du juge (*amtskundige oder gerichtskundige Tatsachen*). La jurisprudence précise que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit ; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1 et les réf. citées). Est notamment un fait notoire l'inscription au registre du commerce (TF 5A_905/2016 du 20 mars 2017 consid 3.4.1 et la réf. citée).

2.2.2

2.2.2.1 J._____ (ci-après : l'appelant) invoque à titre de fait nouveau le changement de raison sociale de la société L._____ en Q._____, intervenu le 14 juillet 2017, et dont il soutient n'avoir eu connaissance qu'à la lecture de la FAO du 8 juin 2018. On peut ici se borner à constater que ce fait, résultant du registre du commerce, d'une part est notoire (cf. TF 5A_905/2016 du 30 mars 2017 consid. 3.4.1 et la réf. citée), d'autre part était connu de l'autorité de première instance qui l'a repris dans son jugement (cf. p. 5 ch. 3), ce qui semble manifestement avoir échappé à l'appelant. Il ne s'agit par conséquent pas d'un fait nouveau au sens de l'art. 317 CPC.

2.2.2.2 L'appelant invoque également que le témoin W._____ aurait indiqué lors de son audition avoir signé le contrat pour L._____ alors qu'elle ne figure pas au registre du commerce de cette société comme sa représentante. Que le contrat ait été signé par cette personne n'a pas été allégué en première instance et l'appelant n'expose pas en quoi les conditions strictes posées par l'art. 317 CPC seraient ici remplies. Le fait allégué est irrecevable et avec lui les griefs que l'appelant tente d'en tirer. Ceux-ci sont au demeurant infondés (cf. infra consid. 4.3.2.).

3.

3.1 L'appelant invoque le non-respect de la procédure de médiation prévue dans le contrat du 6 mars 2012. Selon l'appelant, une clause de médiation constituerait un *pactum de non petendo*, dont la violation ne pourrait conduire qu'au rejet de la demande. L'appelant soutient qu'il ne lui appartenait pas d'entamer la procédure de médiation, puisqu'au vu du délai légal de vingt jours, il n'avait pas d'autre choix que de déposer une demande en libération de dette, sous peine de péremption de ses droits. Il reproche ainsi aux premiers juges d'avoir rejeté ce grief, laissant ouverte la question de savoir la portée à donner à une éventuelle violation et retenant que l'appelant commettait un abus de droit manifeste en l'invoquant.

De son côté, C._____ (ci-après : l'intimée) relève que l'appelant a procédé devant les tribunaux saisis, sans soulever ce moyen jusqu'au dépôt de sa réplique. Il s'ensuivrait que l'exception d'incompétence soulevée par l'appelant serait contraire aux règles de la bonne foi et que la compétence du tribunal aurait valablement été admise.

3.2 En vertu de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Ce principe vaut également dans le domaine de la procédure. Il peut y avoir abus de droit, notamment, lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt. En outre, le principe de la bonne foi s'oppose à ce qu'une partie qui constate un prétendu vice de procédure ne le signale pas immédiatement, à un moment où il pourrait encore être le cas échéant corrigé, mais attende l'issue de la procédure pour l'invoquer ultérieurement si celle-ci lui a été défavorable. Agit notamment de manière abusive la partie qui invoque le non-épuisement du préalable obligatoire de conciliation dans son recours contre la sentence, alors qu'elle ne l'avait pas proposé à l'autre partie avant l'arbitrage (ATF 142 III 296 consid. 2.4.3.1 ; TF 4A_1812007 consid. 4.3.3.1).

La jurisprudence a également retenu que la bonne foi impose de soulever l'exception d'incompétence préalablement à toute défense au fond, sous peine de forclusion (ATF 143 III 462 consid. 2.3 ; ATF 128 III 50 consid. 2c/aa ; TF 5D_136/2014 du 3 février 2015 consid. 4.2.2). Ce principe est consacré en matière d'élection de for par l'art. 18 CPC. Il l'est également en matière d'arbitrage par l'art. 186 al. 3 LDIP (loi fédérale sur le droit international privé du 18 décembre 1987 ; RS 291), respectivement par l'art. 61 let. a CPC. Le législateur n'a pas consacré ce principe s'agissant de clauses de médiation, autre mode alternatif, extrajudiciaire, de règlement des litiges. Rien ne permet toutefois de penser que le principe de la bonne foi devrait être interprété ici différemment. On doit partant considérer que celui qui procède au fond sur une demande, sans émettre de réserve quant à une clause qui imposerait une procédure de médiation préalable, a renoncé à s'en

prévaloir et ne peut plus le faire par la suite sauf à contrevenir au principe de bonne foi.

3.3

3.3.1 Dans le cas d'espèce, l'appelant a été mis en poursuite par l'intimée le 8 décembre 2015 pour des dettes issues du contrat du 6 mars 2012, contrat prévoyant une clause de médiation. Il n'a pas invoqué cette clause à ce moment et notamment lorsqu'il a manifesté son opposition à ladite poursuite. Alors déjà assisté de son conseil, il ne l'a pas non plus fait durant la procédure de mainlevée devant la juge de paix, ni dans son recours du 21 juin 2016 contre la décision de mainlevée rendue par cette autorité, ni non plus dans sa requête d'effet suspensif formée auprès de la Présidente de la Cour des poursuites et faillites. Il n'allègue pas non plus avoir contesté à cette époque, hors procédure, l'absence de tentative de médiation auprès de l'intimée.

L'appelant a ensuite ouvert action en libération de dette le 4 novembre 2016. A cette occasion non plus, il n'a pas invoqué qu'une procédure de médiation aurait dû être ouverte avant toute poursuite ou procédure, ni requis la suspension de la procédure pour qu'elle puisse l'être, ni même interpellé l'intimée afin de tenter une procédure de médiation au sens de l'art. 214 al. 2 CPC. Placé en position de demandeur, il n'a pas non plus, à tout le moins parallèlement, ouvert la procédure de médiation dont il se plaint de l'absence, mais a au contraire procédé sans réserve et uniquement devant l'autorité judiciaire ordinaire, requérant qu'elle entre en matière et statue sur le litige qu'il lui soumettait. L'appelant invoque en vain pour sa défense que le délai pour ouvrir action en libération de dettes n'était que de vingt jours. En effet, ayant déposé sa demande trois jours avant l'échéance dudit délai, il aurait eu le temps d'initier préalablement ou à tout le moins parallèlement une procédure de médiation. Dans sa demande, il a ensuite exposé expressément que l'autorité de première instance était compétente pour connaître de la présente cause, sans faire aucune réserve. Il a également allégué dans son entier, le 4 novembre 2016, - en reproduisant l'intégralité dans sa

demande – le contrat du 6 mars 2012, dont la clause de médiation, sans émettre aucune réserve s'agissant de celle-ci.

Ce n'est ainsi que le 8 mai 2017, dix-sept mois précisément après la violation dont il se prévaut, après trois procédures ouvertes, dont la dernière par lui-même, où il était à chaque fois assisté d'un conseil, qu'il se plaint de l'absence de la procédure de médiation prévue expressément par le contrat du 6 mars 2012.

Ce faisant, l'appelant, en procédant sans réserve au fond, notamment par le biais de sa propre demande, a perdu le droit de se prévaloir de la clause de médiation prévue dans le contrat du 6 mars 2012.

3.3.2 Par surabondance, contrairement à la solution préconisée dans l'ATF 142 III 296 consid. 2.4.4.1 en matière de conciliation, l'appelant ne requiert pas, à la suite de l'admission de son grief, la suspension de la procédure pour qu'une procédure de médiation puisse être tentée, mais uniquement qu'il soit dit qu'il n'est pas le débiteur des sommes réclamées dans le commandement de payer. Or l'omission de mener une procédure de médiation ne saurait conduire à ce qu'une personne ne soit pas reconnue débitrice de sommes qui auraient pu en être l'objet. Cela est excessif. Ainsi, quand bien même l'appelant est en droit d'invoquer le respect de la procédure de médiation préalable, le fait qu'il l'invoque dans les circonstances d'espèce, soit après trois procédures pendant lesquelles il a été assisté, sans aucune démarche parallèle, et dans le seul but d'obtenir la libération des poursuites, constitue un abus manifeste de ce droit, visant clairement à retarder la procédure. Aussi, le droit de l'appelant à invoquer la procédure de médiation ne saurait être protégé. En outre, on relèvera que si la violation de la procédure de médiation devait conduire au rejet de la demande, comme l'appelant l'invoque, ce devrait également être sa propre demande, qui n'a été précédée d'aucune procédure de médiation, qui devrait être rejetée. Un tel effet ne conduirait pas à l'admission de l'appel.

Il résulte de ce qui précède que le grief soulevé en rapport avec une prétendue violation de la clause de médiation doit être rejeté. Il en va de même de la violation du *pactum de non petendo* invoquée par l'appelant, celui-ci l'ayant lui-même ignoré en procédant directement devant les autorités judiciaires.

4.

4.1 L'appelant conteste que sa cocontractante dans le contrat du 6 mars 2012 ait été L._____. Selon l'appelant, il serait insoutenable de considérer qu'il lui appartenait de vérifier avec quelle société du Groupe [...] il contractait. Il invoque les principes de la confiance et *in dubio contra stipulatorem*, faisant valoir que le contrat rédigé par la société « [...] » serait ambigu et aurait dû être interprété en sa faveur. L'appelant soutient également qu'il y aurait plusieurs sociétés « [...] », que les signatures au pied du contrat du 6 mars 2012 ne correspondraient pas aux signatures des organes de L._____, W._____ n'étant pas habilitée à représenter la société précitée. Selon l'appelant, le changement de raison sociale de L._____ en Q._____ prouverait que la société Q._____ n'existait pas au moment de la conclusion du contrat. Ce changement aurait été délibérément caché par W._____ - en violation de l'art. 191 CPC -, n'aurait pas été pris en compte dans le jugement entrepris et aurait dû amener les premiers juges à rendre « un jugement très différent ».

De son côté l'intimée soutient que la volonté réelle de l'appelant était clairement de conclure un contrat de courtage avec la société L._____, l'appelant sachant pertinemment que seule cette société avait son siège à la rue [...]. Elle relève que c'est L._____ qui avait été choisie comme administratrice de la PPE constituée sur l'immeuble propriété de l'appelant. De plus, les bulletins de versement établis aux fins d'obtenir le paiement des commissions de courtage avaient été rédigés au nom de L._____ et l'appelant n'avait émis aucune contestation quant à l'identité de son créancier à la réception desdits bulletins. Quant au changement de raison sociale de la société L._____ et Q._____, il serait sans incidence sur la procédure.

4.2 En cas de litige sur l'interprétation d'un accord de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle 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 [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). La volonté contractuelle commune peut ressortir de l'ensemble des circonstances qui ont conduit à la conclusion du contrat, telles que les négociations, la correspondance et toute autre manifestation de volonté. De même, une attitude convergente des parties postérieurement à la conclusion du contrat peut indiquer l'existence d'un consensus (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., 2012, nn. 25 et 34 ad art. 18 CO).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective ; ATF 133 III 675 consid. 3.3). Le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1). Ainsi, l'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais aussi sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne

correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

Subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle *in dubio contra stipulatorem* (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 ; ATF 122 III 118 consid. 2a, JdT 1997 I 805).

4.3

4.3.1 En l'espèce, le contrat est établi sur le papier à en-tête de « G. _____ ». La partie ayant le rôle de « pilote commercial » et de « courtier » est désignée sous « [...] », et le signataire indiqué sous le terme « mandataire » est [...] ». Avec l'appelant, il convient effectivement de constater qu'on a connu situation plus claire. Cela dit, l'appelant a allégué lui-même que par ce contrat, il avait signé « avec une société » appelée « [...] » membre du groupe « [...] ». Il résulte de ce qui précède que l'appelant a bien compris qu'il contractait non pas avec un groupe, ni une personne physique mais avec une société. Il n'y a à cet égard aucun doute sur le fait que « [...] » ne désignait pas une personne physique. La raison sociale de cette société n'était certes pas indiquée dans le texte du contrat, ce qui était parfaitement reconnaissable pour l'appelant qui l'a néanmoins signé. Les inscriptions au registre du commerce sont toutefois des faits notoires (cf. *supra* consid. 2.2.1.2). Or il s'avère qu'à l'adresse exacte indiquée dans le contrat du 6 mars 2012, la société L. _____, aujourd'hui Q. _____, a son siège. L'appelant n'indique pas qu'il y aurait pu avoir confusion avec une autre société ayant son siège à la même adresse et dont la raison sociale aurait comporté le terme « [...] ». Il s'ensuit que l'identité du cocontractant de l'appelant était clairement identifiable par les parties, ne serait-ce que par la simple consultation, en cas de doute, du registre du commerce.

On ne saurait en outre suivre l'appelant lorsqu'il soutient, en substance, qu'il ne serait finalement lié à personne car la société indiquée dans le contrat n'aurait pas été identifiable au moment de la conclusion de

cet acte. Outre qu'une telle argumentation n'est pas sérieuse - qui plus est venant d'une personne qui était administrateur d'une société anonyme - et encore moins digne de protection, les éléments figurant dans le contrat rendaient la société aisément identifiable, même si sa raison sociale ne figurait pas elle-même dans son entier dans le libellé du contrat. Cela suffit à considérer que la volonté réelle des parties était bien que la société L._____, aujourd'hui Q._____, soit liée par le contrat du 6 mars 2012 à l'appelant. L'objet du contrat et son exécution confirment encore cette appréciation. La partie « pilote commercial » et « courtier » devait en effet préparer et coordonner la promotion, en coordinateur pour le promoteur - qui était l'appelant - et intervenir comme négociateur en vue de faire aboutir les ventes sur les lots projetés. Une des actions du mandataire était la « coordination et validation des supports de vente complémentaire (budget, PPE, règlement PPE, projet d'acte de vente, plans PPE) ». Le 28 juillet 2014, une PPE a été constituée sur la parcelle [...] et c'est L._____ qui a été nommée administratrice de la PPE. La parcelle [...] appartenant à cette époque toujours à l'appelant, c'est celui-ci qui a nommé L._____. Que ce soit cette société qui ait été nommée comme administratrice de la PPE, par l'appelant, à la suite de la constitution de la PPE projetée dans le contrat du 6 mars 2012, est encore un indice fort que la société censée préparer cette PPE et donc partie au contrat le prévoyant était, au su et selon la volonté des parties à celui-ci, L._____.

Le fait que l'appelant ait bien compris, voulu et accepté que L._____ était son cocontractant est encore attesté par son absence de réaction à réception des notes d'honoraires des 1^{er} septembre et 31 octobre 2014 et 27 janvier 2015, qui indiquaient que les paiements devaient être faits en faveur de « L._____ » et, pour les deux dernières, portaient l'en-tête de cette société. L'appelant a par ailleurs écrit le 12 février 2015 à « Q._____ » « rue [...] », en mentionnant trois années d'efforts, pour requérir auprès d'elle un plan de paiement pour les montants de « [sa] facture vérifiée ». Ici encore, cela démontre que l'appelant savait et acceptait qu'il était engagé par le contrat du 6 mars 2012 à une société « [...] » rue [...]. Qu'il n'ait pas indiqué la raison sociale

complète, telle qu'elle résultait des factures envoyées - vérifiées par lui - comme du registre du commerce, ne permet pas de retenir qu'il n'aurait pas voulu être lié à la société L._____, qu'il avait désignée quelques mois auparavant comme l'administratrice de la PPE se trouvant sur sa parcelle.

Dès lors que la volonté réelle des parties a été établie sur ce point, il ne se justifie pas de procéder à l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance ou conformément au principe *in dubio contra stipulatorem*. Les griefs de violation de ces principes sont partant infondés.

4.3.2 L'appelant invoque qu'il y aurait plusieurs sociétés « [...] ». Reste qu'au moment de la conclusion du contrat du 6 mars 2012, une seule avait son siège à l'adresse indiquée expressément sur ledit contrat. Il ne saurait dès lors y avoir de confusion ne permettant pas de retenir que la volonté réelle des parties était que le cocontractant de l'appelant soit L._____. Que l'appelant ait été clair sur ce point a au demeurant été confirmé par le témoin W._____ dont les déclarations sont tantôt jugées pleinement probantes par l'appelant (cf. *supra* consid. 2.2.2.2) tantôt non, cela sans motifs particuliers de distinction entre les différentes déclarations. La volonté de l'appelant d'être lié à L._____ par le contrat du 6 mars 2012 est par ailleurs confirmée par son absence de réaction négative aux demandes de paiement envoyées par celle-ci résultant dudit contrat de même que, comme déjà dit, par le fait pour l'appelant d'avoir nommé cette société comme administratrice de la PPE mentionnée dans le contrat du 6 mars 2012.

4.3.3 L'appelant soutient que les signatures figurant au pied du contrat du 6 mars 2012 sous la mention « [...] » ne correspondent pas aux signatures des organes de L._____, respectivement aux signataires de la cession de créances litigieuse du 19 octobre 2015. Il se réfère à cet égard à l'extrait du registre de commerce de L._____, devenue Q._____. Celui-ci ne comprend pas les signatures des organes de cette société. L'argument est sur ce point infondé. Pour le surplus, que le contrat conclu

le 6 mars 2012 et la cession signée le 19 octobre 2015 ne soient pas signés par les mêmes personnes n'a aucune portée sur l'interprétation à donner au contrat du 6 mars 2012 et notamment sur l'identité réelle et voulue par les parties du cocontractant de l'appelant au jour de la conclusion de ce contrat.

L'appelant argue que le témoin W._____, qui a déclaré lors de son audition avoir signé le contrat du 6 mars 2012, n'avait pas les pouvoirs pour représenter Q._____. Que les pouvoirs de représentation de ce témoin ne résultent pas du registre du commerce ne signifiait pas qu'ils étaient inexistantes, le contrat devant de toute façon, au vu des faits postérieurs, être considéré comme ayant été ratifié par les organes de L._____.

4.3.4 L'appelant fait grand cas du changement de raison sociale de L._____ en Q._____, intervenu le 14 juillet 2017. On ne saurait retenir, comme il le soutient, que ce fait aurait été caché à l'autorité de première instance ou à lui-même : il s'agit d'un fait notoire, par ailleurs constaté dans le jugement attaqué (cf. *supra* consid. 2.2.2.1). Cela dit, on ne voit pas que ce changement, intervenu plus de cinq ans après la conclusion du contrat litigieux et près de deux ans après la cession des créances objets de la poursuite contestée par l'appelant, ait une quelconque portée sur l'interprétation qui précède du contrat du 6 mars 2012. On ne saurait retenir à cet égard une violation du principe de la bonne foi par l'intimée ayant une quelconque portée sur le sort du litige. On ne discerne pas non plus de violation de l'art. 191 CPC par la représentante de l'intimée, celle-ci n'ayant au demeurant pas été interrogée sur ce point, qui, comme déjà dit, était connu. La conclusion de l'appelant en annulation du jugement au motif que le tribunal aurait ignoré ce fait et statué très différemment s'il l'avait connu ne peut dans ces conditions qu'être rejetée.

5. L'appelant conteste la validité de la cession des créances objet de la poursuite litigieuse de L._____ à l'intimée, ainsi que la légitimation active de l'intimée dans ladite poursuite.

L'intimée relève à ce sujet que puisque la société L. _____ était aisément identifiable en tant que cocontractante, elle pouvait par la suite valablement lui céder ses créances découlant du contrat de courtage.

Dès lors que les griefs de l'appelant se fondent sur la prémisse que les créances en question n'auraient pas appartenu à L. _____, car celle-ci n'aurait pas été partie au contrat du 6 mars 2012, ses moyens ne peuvent, à l'instar des précédents, qu'être rejetés.

L'appelant prétend dans ce cadre n'avoir pas réagi à l'annonce de la cession de créances, intervenue le 19 octobre 2015, car il n'aurait pas connu la société L. _____. Une telle posture est téméraire : l'appelant avait notamment reçu des bulletins de versement au nom de L. _____, se référant explicitement au contrat du 6 mars 2012 et requérant des versements en faveur de L. _____. De plus et surtout L. _____ avait été désignée en juillet 2014 administratrice, inscrite au registre foncier, de la PPE constituée sur la parcelle alors propriété de l'appelant. Or on voit mal qui aurait pu la nommer administratrice, si ce n'est l'appelant.

6.

6.1 L'appelant conteste avoir commis un abus de droit en lien avec l'invocation de son défaut de légitimation passive. Il affirme que ce serait à tort que les premiers juges ont considéré que les notes d'honoraires des 1^{er} septembre et 30 novembre (*recte* : 31 octobre) 2014 et 27 janvier 2015 avaient été adressées à la société K. _____ par erreur.

De son côté, l'intimée soutient que l'appelant s'est engagé exclusivement à titre personnel et non pas au nom de la société dont il était le seul administrateur. L'erreur d'adressage ne serait pas de nature à mettre en doute la légitimation passive de l'appelant, ce d'autant moins que cet argument n'aurait pas été invoqué par l'appelant avant le dépôt de sa réplique.

6.2 On peut ici se borner à constater que le contrat du 6 mars 2012 indique comme partie cocontractante de L._____ uniquement - et sans équivoque - l'appelant, désigné par son nom et prénom, et non une société. Le signataire est également l'appelant en son nom propre, sans mention aucune d'une société qu'il représenterait. L'appelant n'a certes pas préparé ce document, mais il l'a signé, alors qu'il ne pouvait pas ignorer en tant qu'administrateur d'une société anonyme qu'une signature en son nom propre ou au nom d'une société n'engage pas la même personne. La Cour retient par conséquent que la volonté réelle des parties lors de la conclusion du contrat, et notamment la volonté de l'appelant, était que ce dernier soit engagé personnellement par ledit contrat. Cette interprétation du contrat est encore corroborée par l'objet de celui-ci. Il s'agissait en effet de promouvoir et de préparer la vente de la parcelle [...], sous forme de lots de PPE. Or cette parcelle appartenait non pas à une société que l'appelant aurait représentée, mais à l'appelant en son nom propre. C'est de plus l'appelant, en son nom propre, qui a vendu les lots de PPE constitués sur sa parcelle. Cela confirme encore que ce soit le propriétaire de ladite parcelle, soit l'appelant, et non une société qui n'avait aucun lien avec ladite parcelle, ni ne recevait le prix de vente y afférent, qui soit, de par la volonté des parties, lié par le contrat de promotion et de courtage y relatif.

L'appelant semble toutefois soutenir que ce serait une société « K._____ » à [...], mentionnée dans plusieurs documents, et non lui qui serait liée par le contrat du 6 mars 2012 et débitrice des créances objet de la poursuite. Cette société n'existe pas, faute d'inscription au registre du commerce, ce que l'appelant, assisté d'un avocat, ne saurait ignorer. Eût-on considéré que le contrat avait été signé par l'appelant au nom de cette société - ce que le dossier ne permet pas de retenir - que les droits et obligations en résultant auraient engagé l'appelant personnellement conformément à l'art. 645 al. 1 CO. L'appelant n'invoque pas dans son appel que le contrat aurait dû être interprété comme liant une autre société. Dans ces circonstances, que des factures découlant du contrat du 6 mars 2012 aient été adressées, pour des motifs non établis, à l'appelant

via cette société inexistante n'était pas suffisant pour remettre en question l'appréciation qui précède que la volonté des parties était que la partie liée à L._____ soit l'appelant. Il s'ensuit que le grief de défaut de légitimation passive soulevé par l'appelant doit être rejeté.

7.

7.1 Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'962 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant J._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

7.3 Au vu de l'issue du litige, l'appelant J._____ versera à l'intimée C._____ la somme de 5'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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 1'962 fr. (mille neuf cent soixante-deux francs), sont mis à la charge de l'appelant J._____.
- IV.** L'appelant J._____ doit verser à l'intimée C._____ la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Bernard Katz (pour J. _____),
- Me Olivier Klunge (pour C. _____),

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

- Mme la Présidente du 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).

La greffière :