

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 novembre 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
Mme Charif Feller et M. Perrot, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 413 al. 1 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, à Genève, défendeur, contre le jugement rendu le 3 décembre 2014 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelant d'avec l'**AGENCE IMMOBILIERE Y.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 3 décembre 2014, dont la motivation a été notifiée aux parties le 12 août 2015, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le tribunal) a dit que le défendeur F. \_\_\_\_\_ doit à la demanderesse Agence immobilière Y. \_\_\_\_\_ immédiat paiement de la somme de 40'350 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 novembre 2010 (I), dit que l'opposition formée par le défendeur au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Genève notifié le 29 janvier 2011 est définitivement levée à concurrence du montant figurant sous chiffre I ci-dessus (II), mis les frais judiciaires de la procédure au fond - à l'exclusion de ceux de la procédure incidente qui ont déjà été fixés et répartis dans la décision du 27 juin 2013 -, arrêtés à 7'100 fr., à la charge du défendeur (III), dit que le défendeur doit restituer à la demanderesse l'avance de frais que celle-ci a fournie à concurrence de 7'005 fr. (IV), dit que le défendeur doit verser à la demanderesse la somme de 4'500 fr. à titre de dépens de la procédure au fond (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont retenu, en substance, que la demanderesse, en sa qualité de courtière, avait respecté le contrat de courtage qui prévoyait la transmission au mandant F. \_\_\_\_\_ des noms de toute personne à qui le dossier de vente était communiqué. Le contrat ne prévoyait par ailleurs pas d'obligation pour la courtière de reprendre contact avec un amateur si une réservation n'aboutissait pas à la conclusion du contrat de vente ou encore si le mandant décidait d'une baisse de prix et en informait la courtière, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de reprocher à celle-ci un manquement à son devoir de diligence à cet égard. Quant à l'absence de relance du client S. \_\_\_\_\_, acquéreur de la villa B, il s'expliquait par l'infime probabilité de la conclusion d'un contrat avec celui-ci lors de ses contacts avec la courtière, en raison de l'importante divergence sur le prix de vente de la villa B à cette époque et de la volonté clairement exprimée par le mandant de ne pas baisser davantage ce prix. Les juges ont ainsi rejeté l'hypothèse que la courtière

aurait entretenu S.\_\_\_\_\_ dans l'idée qu'il ne pourrait pas obtenir la villa B lors de leurs contacts, puisque le prix était le seul obstacle et que le mandant avait été dûment informé de ce fait. Le tribunal a encore considéré que le laps de temps écoulé entre le dernier échange de courriels des 27 et 28 mai 2010 entre la courtière et le client en question, d'une part, et la prise de contact par celui-ci le 22 juin 2010 avec le mandant F.\_\_\_\_\_, d'autre part, n'était pas décisif selon la jurisprudence sur le courtage, qu'il n'en demeurait pas moins que c'était la courtière qui avait présenté l'acquéreur S.\_\_\_\_\_ au mandant F.\_\_\_\_\_ et que les négociations avaient échoué en raison du prix exigé par le mandant. Enfin, la volonté du tiers intéressé de tenter une négociation directe avec le promoteur n'interrompait pas le lien de causalité avec l'indication donnée par la courtière à son mandant, qui avait conduit à la conclusion du contrat de vente entre S.\_\_\_\_\_ et le mandant F.\_\_\_\_\_.

**B.** Par acte du 11 septembre 2015, F.\_\_\_\_\_ a interjeté appel à l'encontre du jugement précité, concluant avec suite de frais et dépens, principalement à ce que le jugement soit annulé et mis à néant et à ce que la Cour de céans, statuant à nouveau, déboute l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, subsidiairement à ce qu'il soit annulé et la cause renvoyée en première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants et encore plus subsidiairement à ce que lui-même soit acheminé à apporter par toutes voies de droit utiles la preuve des faits allégués dans ses écritures.

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

**1.** Par contrat de courtage conclu le 29 octobre 2009 entre F.\_\_\_\_\_, en qualité de mandant, et l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_, en qualité de courtière, cette dernière a été chargée de trouver des acquéreurs pour quatre villas clés en mains A, B, C et D sises sur les

parcelles [...], [...], [...] et [...] de la commune de [...]. Ce contrat prévoit notamment ce qui suit :

"3. Rôle de la courtière :

a) La courtière est chargée d'intervenir comme négociatrice en ce sens qu'elle s'entremettra entre le mandant et l'amateur en vue de faire aboutir la vente ou la promesse de vente, ou comme indicatrice en ce sens qu'elle indiquera au manda[n]t les amateurs susceptibles d'être intéressés par la conclusion d'un contrat de vente ou d'une promesse de vente.

b) Elle s'engage à remettre aux clients les noms de toute personne à qui le dossier de vente est communiqué.

4. Prix de vente demandé :

CHF 1'550'000.- (un million et cinq cent cinquante mille francs suisses)  
PAR VILLA clé en mains.

La commission de courtage - TVA en sus - est comprise dans ce montant.

Le prix de vente demandé n'a qu'une valeur indicative, en ce sens que la courtière aura droit à sa commission même si l'objet est vendu à un prix inférieur.

5. Taux de la commission :

Le taux de la commission due par le mandant à la courtière, si la vente ou la promesse de vente aboutit grâce à la négociation que cette dernière a conduite ou grâce à l'indication qu'elle a fournie, est fixée en pour-cent du prix de vente.

Taux accordé : 3% (trois pour-cent) du prix de vente.

(...)

8. Exigibilité de la commission avec TVA :

La commission de courtage est exigible dès la signature des actes de vente notariés. (...)

(...)

10. Exclusivité :

- a) Le mandant accorde à la courtière l'exclusivité d'agence pendant une période de trois mois, échéant le 30 janvier 2010.
- b) Ce mandat sera tacitement reconduit sans exclusivité d'agence, pour une même durée, et ainsi de suite, sauf avis de résiliation donné et reçu par lettre recommandée un mois à l'avance pour le terme prévu.
- c) Pendant la durée d'exclusivité, le mandant doit conclure par l'entremise de la courtière, sans faire appel à d'autres intermédiaires.
- d) La courtière aura droit à sa commission en cas de simple indication au mandant, de l'amateur qui, ultérieurement, aura conclu le contrat de vente ou la promesse de vente.

(...)

12. Election de for et élection de droit :

- a) Pour tout litige qui pourrait résulter du présent contrat, le mandant déclare accepter expressément la compétence des Tribunaux du lieu de situation de l'objet désigné à l'article 2 du présent contrat.
- b) Le droit suisse est applicable."

## **2.**

**2.1** Dans le cadre de l'accomplissement de son mandat, l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_ a établi un rapport des contacts avec ses différents clients potentiels, qu'elle a transmis à plusieurs reprises à F.\_\_\_\_\_.

**2.2** Au cours d'un échange de courriels intervenus le 17 mars 2010, Q.\_\_\_\_\_, pour le compte de l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_, a informé F.\_\_\_\_\_ qu'elle disposait d'une offre de 1'200'000 fr. pour la villa D de la part de S.\_\_\_\_\_. F.\_\_\_\_\_ lui a répondu qu'il ne pouvait vendre à ce prix, qui ne couvrait pas les coûts, tout en indiquant un prix minimum de 1'350'000 francs. Q.\_\_\_\_\_ a alors informé F.\_\_\_\_\_ que le budget de S.\_\_\_\_\_ ne lui permettait pas d'offrir plus de 1'250'000 francs. F.\_\_\_\_\_ n'a pas accepté l'offre de 1'250'000 fr. faite par F.\_\_\_\_\_, jugeant le prix trop bas.

**2.3** Par courriel du 8 avril 2010, Q.\_\_\_\_\_ a informé les clients intéressés aux villas en question, dont S.\_\_\_\_\_, que celles-ci étaient désormais proposées à un prix de 1'390'000 francs.

Par courriel du 27 mai 2010 adressé à S.\_\_\_\_\_ qui s'était à nouveau enquis du projet, Q.\_\_\_\_\_ a indiqué, en faisant référence aux « villas sur plans à [...] », qu'elle venait de parler au promoteur, que « visiblement celui-ci était peu enclin à offrir un grand rabais vu l'intérêt croissant des clients pour ce projet » et qu'il pouvait néanmoins transmettre toute offre mais que la priorité serait donnée à tout client payant un prix supérieur.

Par courriel adressé à Q.\_\_\_\_\_ le 28 mai 2010, S.\_\_\_\_\_ a proposé le prix de 1'300'000 fr. pour la villa B.

**2.4** Le 31 mai 2010, ce bien a été réservé par les époux [...].Q.\_\_\_\_\_ en a informé S.\_\_\_\_\_. Elle lui a, par la suite, envoyé un ou deux courriels pour un ou deux projets qui n'avaient aucun rapport avec celui de [...], mais S.\_\_\_\_\_ n'y a pas donné suite faute d'intérêt.

Le 15 juin 2010, les époux [...] ont renoncé à l'achat de la villa B. Q.\_\_\_\_\_ n'a pas informé S.\_\_\_\_\_ de ce fait.

### **3.**

**3.1** Le projet étant toujours annoncé dans la presse, S.\_\_\_\_\_ a contacté l'entreprise générale en charge du projet. Celle-ci l'a informé qu'il y avait eu des annulations pour plusieurs villas, dont la villa B, et lui a indiqué le nom du promoteur F.\_\_\_\_\_, qu'il a contacté en le mettant au courant de ces précédentes démarches auprès de l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_.

Par courriel du 22 juin 2010, S.\_\_\_\_\_ a répondu positivement à un courriel du même jour de F.\_\_\_\_\_ lui proposant de le rencontrer.

**3.2** Par contrat du 6 juillet 2010, établi par I.\_\_\_\_\_ SA - société dont le but social est notamment la vente, l'achat et le courtage d'immeubles et dont l'administrateur unique est F.\_\_\_\_\_ -, la parcelle n°

[...] et la villa B du projet en question ont été réservées à S.\_\_\_\_\_ pour le prix de 100'000 fr., respectivement 1'100'000 francs.

Conformément à l'acte notarié du 6 août 2010, F.\_\_\_\_\_ a vendu la parcelle en question à S.\_\_\_\_\_ pour le prix de 250'000 francs. Le prix total incluant la parcelle et la construction de la villa B s'est élevé en définitive à 1'250'000 francs.

Le 6 août 2010, I.\_\_\_\_\_ SA a adressé une facture de 27'500 fr. à F.\_\_\_\_\_ pour la commission de vente forfaitaire de la parcelle n° [...] et de la villa B, à [...], à S.\_\_\_\_\_.

#### **4.**

**4.1** Par courriel du 28 octobre 2010, Q.\_\_\_\_\_ a écrit à F.\_\_\_\_\_ pour l'informer qu'après avoir consulté le registre foncier, elle avait appris qu'il avait vendu la villa B de la parcelle n° [...] à son client S.\_\_\_\_\_, si bien qu'elle lui adressait le même jour la note d'honoraires relative à cette vente. Celle-ci s'élevait à 44'869 fr. 20, à savoir 41'700 fr. (correspondant à 3% du prix de vente de 1'390'000 fr.), plus TVA de 7,6% (3'169 fr. 20).

Par courriel du 29 octobre 2010, S.\_\_\_\_\_ a exposé à F.\_\_\_\_\_ qu'il avait fait une offre à Q.\_\_\_\_\_ pour la villa B, qui avait été refusée car un autre client avait déjà réservé au prix demandé. Q.\_\_\_\_\_ ne l'avait pas informé ultérieurement que la réservation avait été annulée et que la villa B était de nouveau libre.

Par lettre du 8 novembre 2010, le conseil de F.\_\_\_\_\_ a écrit à l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_ que la vente de la villa B à S.\_\_\_\_\_ n'était pas le résultat de son activité mais celui de la société I.\_\_\_\_\_ SA, que l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_ n'avait pas donné à S.\_\_\_\_\_ des informations exactes et adéquates quant à l'objet mis en vente, raison pour laquelle il s'était adressé à I.\_\_\_\_\_ SA, et que le prix de vente s'élevait à 1'250'000 fr. et non pas à 1'390'000 francs.

Par courrier du 10 novembre 2010, l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_ a adressé à F.\_\_\_\_\_ une seconde note d'honoraires de 40'350 fr., à savoir 37'500 fr. (correspondant à 3% du prix de vente de 1'250'000 fr.), plus TVA de 7,6% (2'850 fr.), en indiquant que la commission était due et qu'elle serait encaissée.

**4.2** Sur réquisition de l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_, un commandement de payer a été notifié le 29 janvier 2011 à F.\_\_\_\_\_ dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Genève pour la somme de 40'350 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 novembre 2010, justifiée par la note d'honoraires du 10 novembre 2010. F.\_\_\_\_\_ a formé opposition totale.

## **5.**

**5.1** Le 7 décembre 2012, l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_ a ouvert action auprès du tribunal en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que F.\_\_\_\_\_ soit condamné à lui payer la somme de 40'350 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 novembre 2010 et que l'opposition formée par F.\_\_\_\_\_ au commandement de payer notifié le 29 janvier 2011 dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Genève à concurrence du montant de 40'350 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 novembre 2010, soit définitivement levée.

Dans sa réponse du 26 février 2014, F.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de "tous les frais au sens de l'art. 95 CPC" (Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272), au rejet des conclusions de la demande et de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

Le 20 mai 2014, la demanderesse a confirmé ses conclusions.

**5.2** A l'audience de jugement du 27 novembre 2014, le tribunal a entendu Q.\_\_\_\_\_, pour l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_, et F.\_\_\_\_\_ en qualité de parties conformément à l'art. 191 CPC, ainsi que S.\_\_\_\_\_, en qualité de témoin.

Q.\_\_\_\_\_ a notamment exposé que, sans nouvelles de S.\_\_\_\_\_, elle avait pensé que celui-ci s'était désintéressé du projet en général, sans pouvoir préciser si cela concernait la villa B ou D. Elle a déclaré que sa démarche n'avait pas été passive; S.\_\_\_\_\_ avait clairement indiqué ses limites budgétaires et elle n'allait pas « lui courir après » pour savoir s'il était revenu à meilleure fortune. Elle avait effectivement une option au prix demandé et, comme le prouvait un échange de courriels produit, F.\_\_\_\_\_ ne voulait pas baisser le prix à ce moment-là. Elle avait transmis l'offre de S.\_\_\_\_\_ à F.\_\_\_\_\_ s'agissant de la villa B, même s'il n'existait pas de pièce écrite à ce sujet, cela faisant partie de son travail. Il existait un message de sa part à S.\_\_\_\_\_ dans lequel elle en parlait.

Pour sa part, F.\_\_\_\_\_ a notamment déclaré qu'il avait reçu plusieurs courriels de Q.\_\_\_\_\_ concernant l'offre de S.\_\_\_\_\_, mais ce n'était pas pour la villa que ce dernier avait finalement achetée. Il ne se souvenait pas d'une offre de Q.\_\_\_\_\_ de 1'300'000 fr. pour la villa B. Il a ensuite exposé qu'à l'échéance de l'exclusivité prévue en faveur de l'Agence immobilière Y.\_\_\_\_\_, le 30 janvier 2010, il avait mandaté d'autres courtiers, ce qui était conforme à l'usage, parmi lesquels I.\_\_\_\_\_ SA. En sa qualité d'administrateur unique de cette société, il était « logique » de la mandater afin d'augmenter les chances de vendre les villas A, B, C et D. S.\_\_\_\_\_ était entré en contact avec lui par téléphone. Sur le moment, F.\_\_\_\_\_ n'avait pas fait le lien avec une quelconque offre ou un quelconque bien. L'ensemble du projet incluant les quatre villas avait été confié pour la vente à Q.\_\_\_\_\_. Il avait reçu à plusieurs reprises le rapport de la demanderesse, sans pouvoir préciser à quelle cadence. Il a indiqué qu'I.\_\_\_\_\_ SA avait effectué des démarches pour vendre les villas en question, par exemple en plaçant des annonces sur Internet. Selon S.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ lui avait annoncé que la villa B n'était plus disponible à la vente et ne l'avait jamais recontacté, l'orientant vers une autre promotion immobilière qui ne lui convenait pas. F.\_\_\_\_\_ a déclaré avoir payé la facture d'I.\_\_\_\_\_ SA, qui s'était chargée de faire signer à S.\_\_\_\_\_ le contrat de réservation.

Le témoin S.\_\_\_\_\_ a notamment déclaré qu'il avait fait la connaissance de Q.\_\_\_\_\_ en s'adressant à son agence quand il s'était intéressé au projet de [...]. Il avait fait la connaissance du défendeur dans un deuxième temps, l'ayant contacté après avoir reçu une réponse négative de Q.\_\_\_\_\_. Il a confirmé que le projet immobilier du défendeur ne lui était pas connu avant ses contacts avec Q.\_\_\_\_\_, tout en précisant qu'initialement, il avait eu connaissance de l'existence du projet par la presse. Le témoin ne s'est pas souvenu pour quelle villa il avait à l'origine fait part de son intérêt, pensant que c'était pour la villa B dans laquelle il vivait actuellement, mais estimant possible qu'en mars 2010, il eût manifesté de l'intérêt pour la villa D, car à l'époque il n'était pas fixé sur une villa en particulier. Il s'était rendu en mars 2010 dans le bureau de Q.\_\_\_\_\_. Il avait alors fait une offre de plus ou moins 1'250'000 fr., sans savoir si c'était pour la villa B ou D, pour laquelle il avait reçu une réponse négative, la villa étant déjà réservée. Le prix qu'il avait offert était en dessous de ce qui était initialement fixé par le promoteur; il avait même demandé une réunion avec celui-ci, qui avait été refusée. Le témoin avait échangé des courriels en mai 2010 avec Q.\_\_\_\_\_ au sujet d'une baisse du prix de vente. Il était possible qu'il se soit de nouveau intéressé au projet et ait discuté des plans avec Q.\_\_\_\_\_, en faisant le 28 mai 2010 une offre de 1'300'000 fr. pour la villa B. Le témoin a indiqué qu'après la dernière discussion du 30 mai 2010 avec Q.\_\_\_\_\_, celle-ci lui avait répondu par courriel que la villa était déjà réservée. Il n'avait pas eu d'autres contacts avec elle par la suite; en revanche, celle-ci lui avait envoyé d'autres courriels pour un ou deux autres projets qui n'avaient aucun rapport avec celui de [...]; il n'y avait pas donné suite faute d'intérêt. Le promoteur lui avait indiqué qu'il n'avait pas de contrat d'exclusivité avec Q.\_\_\_\_\_. Il ignorait qu'une commission était due à I.\_\_\_\_\_ SA. Il avait acheté la villa pour le prix de 1'250'000 fr., ce montant n'étant pas indiqué sur le contrat de réservation du 6 juillet 2010. Il avait dû négocier, le prix de départ s'élevant à 1'350'000 fr., comme affiché sur les plaquettes.

## **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). 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).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions d'au moins 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). 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.).

## **3.**

**3.1** Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (art. 412 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Les règles du mandat sont applicables au contrat de courtage, en tant qu'elles sont compatibles avec la nature de ce contrat (art. 412 al. 2 CO; ATF 139 III 217 consid. 2.3; ATF 110 II 276 consid. 2a).

L'activité du courtier peut ainsi consister soit à trouver un partenaire avec qui le mandant pourra conclure un contrat (courtage d'indication), soit (en plus) à conduire la négociation avec un tiers pour le compte du mandant (courtage de négociation). La doctrine et la jurisprudence distinguent encore un troisième type de courtage, le courtage de présentation, l'activité du courtier consistant à amener un tiers à entrer en relation avec le mandant en vue de négocier un contrat (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 430 ; Tercier/Favre/Pedrazzini, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., 2009, n. 5592, p. 846 ; Ammann, Der Mäklervertrag, Basler Kommentar, 6<sup>e</sup> éd., 2015, n. 1 ad art. 412 CO). Ces distinctions n'ont guère de portée propre puisque la réglementation est la même ; ce n'est que l'étendue du mandat qui est définie par le contrat (sur le tout : CACI 21 novembre 2011/364 consid. 4).

**3.2** 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 et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 72 II 84 consid. 2, JdT 1946 I 558; TF 4A\_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4). 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. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 57 II 187 consid. 3; ATF 40 II 524 consid. 6a). Il n'est ainsi pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause

même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers. Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (TF 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les réf. citées ; TF 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 consid. 2.1 et les réf. citées ; TF 4C.259/2005 du 14 décembre 2005 consid. 2 et les réf. citées).

Il découle donc de l'art. 413 al. 1 CO que le droit à la commission du courtier est lié à la conclusion par le mandant d'un contrat (dit principal) conforme à ses attentes, en ce sens qu'il permet à ce dernier d'obtenir le résultat économique assigné au courtier par le contrat de courtage (principe d'équivalence). Autrement dit, ce n'est pas une identité juridique qui est requise entre l'affaire escomptée et le contrat fourni par le courtier, mais bien une équivalence économique (ATF 114 II 357 consid. 3a; Amman, in Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), Commentaire bâlois, 5<sup>e</sup> éd., n. 4 ad art. 413 CO; Turrettini, Le contrat de courtage et le salaire du courtier, thèse Genève 1952, pp. 105 et 106). L'application du principe d'équivalence suppose donc que l'on examine si le contrat conclu représente la même valeur et peut remplir la même fonction que le contrat souhaité par le mandant (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 401).

#### **4.**

**4.1** L'appelant invoque la violation des art. 412ss CO et une appréciation inexacte des faits. Il reproche tout d'abord à l'intimée de ne jamais avoir déployé l'activité convenue, en ne proposant pas à S.\_\_\_\_\_ la villa B malgré son intérêt pour cet objet, de ne pas avoir communiqué

au mandant l'intérêt de l'acquéreur pour la villa B et son offre pour 1'300'000 fr. et de ne pas avoir recontacté celui-ci à l'échéance de l'option des époux [...].

**4.2** Ces reproches sont infondés. Il ressort en effet du témoignage de S. \_\_\_\_\_ que le type de villa (B ou D) lui était indifférent à l'époque de ses contacts avec la courtière, à tout le moins, en ce sens qu'il avait fait une première offre de « plus ou moins » 1'250'000 fr. sans savoir si c'était pour la villa B ou D. S'agissant du prix de 1'300'000 fr., il n'est pas sûr qu'il ait été articulé par S. \_\_\_\_\_ à l'endroit de la courtière, celui-ci ayant déclaré qu'il était « possible » qu'il se soit de nouveau intéressé au projet et ait discuté des plans avec Q. \_\_\_\_\_ en faisant le 28 mai 2010 une offre de 1'300'000 fr. pour la villa B. Ce témoin a encore déclaré que suite à la dernière discussion du 30 mai 2010 avec la courtière, celle-ci lui avait répondu par courriel que la villa était déjà réservée.

On ne voit du reste pas quel intérêt aurait eu la courtière à ne pas transmettre l'offre de 1'300'000 fr. à l'appelant puisque le contrat de courtage lui assurait une commission même à un prix inférieur au prix indicatif, sauf à se conformer aux indications de l'appelant concernant le prix de vente qui devait s'élever au minimum à 1'350'000 fr., l'appelant ayant refusé la première offre de S. \_\_\_\_\_ de 1'250'000 fr. en estimant ce prix trop bas. Il ressort du reste à la fois du rapport de la courtière et de son courriel du 8 avril 2010 aux clients intéressés, notamment à S. \_\_\_\_\_, que le prix des villas était, voire avait été baissé à 1'390'000 fr., ce qui corrobore le fait qu'à l'époque des contacts de la courtière avec S. \_\_\_\_\_ à tout le moins, le prix minimum exigé par l'appelant était de 1'350'000 francs.

Dans la mesure où la courtière avait signalé au mandant le nom de l'intéressé pour un prix de 1'250'000 fr. pour la villa D et qu'en définitive un contrat de vente a été conclu par l'appelant avec S. \_\_\_\_\_ pour ce même prix mais pour la villa B, la courtière a bel et bien exécuté son mandat de courtage d'indication. A l'instar du tribunal, il y a lieu de retenir qu'en ne recontactant pas S. \_\_\_\_\_, elle n'a pas violé le contrat

de courtage d'indication et qu'on ne saurait lui reprocher un manquement à son devoir de diligence de ce fait ou du fait de ne pas avoir fait part à l'appelant de l'intérêt de S.\_\_\_\_\_ pour la villa B en lieu et place de la villa D. Au demeurant, le prix de l'ensemble des villas du lot était censé être le même (voir aussi ci-après consid. 5).

## **5.**

**5.1** L'appelant soutient que ce n'est pas l'activité de l'intimée qui l'avait conduit à vendre la villa B à S.\_\_\_\_\_, dès lors que la seule activité déployée par la courtière concernait la villa D. Il y aurait donc eu rupture du lien de causalité.

**5.2** L'appelant perd de vue que le type de villa était indifférent à S.\_\_\_\_\_ lors de ses contacts avec la courtière. Le contrat de courtage portait du reste sur l'ensemble du lot des quatre villas A, B, C et D, de sorte qu'il n'était pas décisif si l'indication de la courtière au mandant portant sur le client S.\_\_\_\_\_ concernait l'une ou l'autre des villas. De même, le prix des villas était censé être identique, comme indiqué dans le contrat de courtage, dans le rapport de courtage, dans les échanges entre les parties sur la première offre de S.\_\_\_\_\_ et dans le courriel du 8 avril 2010 de la courtière à ses clients intéressés, dont S.\_\_\_\_\_, dans lequel elle évoquait du reste le « projet de villas » et non une villa en particulier. Il en est de même s'agissant du courriel de la courtière à l'attention de S.\_\_\_\_\_, daté du 27 mai 2010, qui ne se rapporte pas à une villa en particulier mais aux « Villas sur plans à [...] » et dans lequel elle précise « Visiblement celui-ci [note réd. : le promoteur] est peu enclin à offrir un grand rabais vu l'intérêt croissant des clients pour ce projet ».

**5.3** Dans la mesure où l'appelant se prévaut de ce que l'incidence de la courtière sur la volonté de S.\_\_\_\_\_ aurait été négative, du fait qu'elle lui aurait faussement affirmé que la villa B n'était plus disponible à la vente et qu'elle n'aurait pas cherché à le recontacter, il y a lieu de rappeler encore une fois que selon S.\_\_\_\_\_ lui-même, lors de ses contacts avec la courtière, le type de villa (B et D) n'était pas déterminant.

Au demeurant, dans son courriel du 8 avril 2010, adressé notamment à S.\_\_\_\_\_, la courtière signalait que « le chantier pourra démarrer dès que deux villas sont réservées », sans plus ample précision quant à la villa B ou D.

Quoi qu'il en soit, cet élément ne revêt pas d'importance dans le cadre du courtage d'indication qui a été exécuté en l'espèce, de sorte que l'on ne saurait admettre de ce fait la rupture du lien de causalité - psychologique - invoquée par l'appelant. Par ailleurs, l'intimée n'a pas fait de fausses indications quant à la réservation par les époux [...] de la villa en question, comme cela ressort des éléments au dossier.

## **6.**

**6.1** L'appelant reproche à l'intimée de ne pas lui avoir fait part de l'offre de S.\_\_\_\_\_ de 1'300'000 fr. pour la villa B, soutenant qu'elle tentait de vendre simultanément deux biens immobiliers ne correspondant pas aux besoins des intéressés, afin de cumuler les commissions de courtage. Elle aurait ainsi agi à l'encontre des intérêts du mandant.

**6.2** Aux termes de l'art. 415 CO, le courtier perd son droit au salaire et au remboursement de ses dépenses, s'il agit dans l'intérêt du tiers contractant au mépris de ses obligations, ou s'il se fait promettre par lui une rémunération dans des circonstances où les règles de la bonne foi s'y opposaient.

La disposition précitée suppose que le courtier ait agi dans l'intérêt du tiers contractant au mépris des intérêts du mandant. Or, dès lors que la courtière n'a en définitive pas conclu un contrat de vente avec S.\_\_\_\_\_ ni avec les époux [...], on ne voit pas que cette disposition puisse s'appliquer, ce d'autant que la courtière était en droit d'informer S.\_\_\_\_\_ que la villa B était réservée à l'époque de leurs contacts, puis qu'elle l'avait vraiment été par les époux [...] jusqu'au 15 juin 2010.

**7.** Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'403 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant 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 1'403 fr. (mille quatre cent trois francs), sont mis à la charge de l'appelant F.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 25 novembre 2015

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 Jamil Soussi (pour F. \_\_\_\_\_),
- Me Patricia Michellod (pour l'Agence immobilière Y. \_\_\_\_\_).

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), 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 :

- Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La greffière :