

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 mai 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Hack et Mme Kühnlein, juges
Greffier : M. Steinmann

Art. 18 al. 1 CO ; 38 al. 1 CO ; 63 al. 1 CO ; 327a al. 2 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**_____, à Yverdon-Les-Bains, défenderesse, contre le jugement rendu le 5 avril 2017 par le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **D.**_____, à Lutry, demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 avril 2017, dont la motivation a été adressée pour notification aux parties le 2 août 2017, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a admis partiellement la demande formée par D._____ à l'encontre de G._____ le 19 juin 2015, dont les conclusions ont été augmentées le 9 février 2016 (I), a dit que G._____ était la débitrice de D._____ et lui devait immédiat paiement de 39'000 fr. à titre de commission, plus intérêts à 5% l'an dès le 15 janvier 2015, et de 133 fr. à titre de frais de repas, téléphone et déplacement, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2014 (II), a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par G._____ au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois, à concurrence des montants figurant sous chiffre II (III), a rejeté les conclusions reconventionnelles de G._____ (IV), a arrêté les frais de justice, frais de la procédure de conciliation compris, à 2'850 fr. 80 à la charge de D._____ et à 4'276 fr. 20 à la charge de G._____ (V), a dit que celle-ci était la débitrice de D._____ et lui devait immédiat paiement du montant de 1'342 fr. 20 à titre de remboursement d'une partie de ses avances de frais (VI), ainsi que du montant de 6'000 fr. à titre de dépens réduits (VII), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges ont notamment considéré que quand bien même C.R._____ ne disposait pas du pouvoir de signature individuelle au sein de G._____, la convention qu'il avait signée avec D._____ le 28 novembre 2013 - sur la base de laquelle ce dernier prétendait au versement de commissions à la suite de la résiliation de son contrat de travail - engageait valablement cette société. A cet égard, ces magistrats ont en particulier relevé que ladite convention n'était que le reflet d'un accord oral passé entre les parties la veille, en présence des trois associés de G._____, lesquels avaient les pouvoirs nécessaires pour engager la société ; en outre, il y avait lieu d'admettre que G._____ avait ratifié la

convention précitée, à défaut de l'avoir remise en cause rapidement après en avoir eu connaissance. Les premiers juges ont ensuite nié le droit de D._____ à percevoir des commissions dans le cadre de différentes affaires ; ils ont en revanche jugé que D._____ pouvait prétendre, sur la base de la convention du 28 novembre 2013, à une commission d'un montant de 39'000 fr. « pour l'affaire de la parcelle [...] sise à Vuarrens, en cours avec la famille F._____ ». Dès lors que l'intérêt de G._____ dans cette affaire portait tant sur la vente de la parcelle que sur la construction qui devait y être faite, les premiers juges ont estimé que le montant de la commission due à D._____ devait être calculé sur le prix total ressortant du contrat d'entreprise générale, incluant le prix de la vente du terrain. Ils ont en outre considéré qu'il n'y avait pas lieu de déduire du montant de ladite commission l'acompte de 10'000 fr., perçu par D._____ en septembre 2013, dans la mesure où cet acompte avait déjà été déduit de sa fiche de salaire du mois de décembre 2013. Les premiers juges ont encore relevé que D._____ avait continué à travailler pour G._____ jusqu'au 5 décembre 2013, de sorte qu'il convenait de lui allouer un montant de 133 fr. pour ses frais de décembre 2013, calculé *pro rata temporis*. Enfin, ces magistrats ont rejeté les conclusions reconventionnelles de G._____ - lesquelles tendaient au remboursement d'un montant de 11'642 fr. 80 payé à D._____ en décembre 2013 - au motif qu'il n'avait pas été établi que ce montant avait été versé sur la base d'une cause illégitime.

B. Par acte du 13 septembre 2017, G._____ a interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande de D._____ soit rejetée (III), que ses conclusions reconventionnelles soient admises (IV), qu'en conséquence, D._____ soit reconnu son débiteur et lui doive immédiatement paiement de la somme de 11'642 fr. 80, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2014 (V) et qu'ordre soit donné au Préposé de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois de radier la poursuite n° [...] inscrite à son nom (VI).

Invité à se déterminer, D._____ a déposé une réponse le 21 décembre 2017, au pied de laquelle il a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'appel soit rejeté (I) et le jugement entrepris intégralement confirmé (II).

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

1. G._____ est une société à responsabilité limitée inscrite au registre du commerce le 18 septembre 2009, et dont l'associé gérant président avec signature individuelle est A.R._____. B.R._____, C.R._____ et D.R._____ en sont les gérants au bénéfice de la signature collective à deux.

G._____ a pour but d'exécuter ou de faire exécuter et de surveiller tous travaux de construction, d'effectuer, tant pour son compte que pour le compte de tiers, des opérations d'investissement, de représentation, d'achat, de vente, de courtage, d'étude, de promotion, de gérance, de financement, de mises en valeur et de constructions immobilières, tant en Suisse qu'à l'étranger, hors immeubles soumis à la LFAIE, et d'exercer les fonctions d'entreprise générale pour toutes opérations entrant dans le cadre du but social.

2. Par contrat de travail écrit du 5 juillet 2013, D._____ a été engagé par G._____ à compter du 1^{er} juillet 2013, en qualité de directeur des ventes. A ce titre, il avait notamment pour tâches la mise en place de procédures de courtage et la création des dossiers de vente. Sous la rubrique « rémunération », le contrat de travail prévoyait un salaire fixe de 110'500 fr. brut par an, vacances et 13^e salaire compris, ainsi qu'un « forfait mensuel repas-téléphone-déplacement » de 800 francs. Les parties avaient par ailleurs convenu oralement qu'à l'avenir, et si le travail de D._____ donnait satisfaction, ce dernier pourrait percevoir des commissions sur les ventes.

3. a) A la suite d'une annonce publiée en ligne au nom de G._____ et indiquant D._____ comme personne de contact, Q._____ a écrit à ce dernier le 5 août 2013 pour s'informer au sujet d'un terrain à Cugy, propriété de G._____ depuis le 11 octobre 2012, afin d'y faire construire une villa. D._____ a ensuite pris contact téléphoniquement avec Q._____.

b) Selon un extrait bancaire daté du 13 septembre 2013, un acompte de 10'000 fr. a été versé à cette même date par G._____ à D._____. La fiche de salaire de ce dernier pour le mois de septembre 2013 ne fait pas état de ce montant.

c) Par contrat de sous-location du 14 septembre 2013, D._____ a repris le bail d'un appartement pour la période du 14 septembre 2013 au 28 juin 2014. Selon un reçu établi le 14 septembre 2013, il a versé aux sous-bailleurs de cet appartement un montant de 6'500 fr. à titre d'acompte de loyers.

4. Dans le cadre de ses activités pour le compte de G._____, D._____ s'est notamment assuré de la faisabilité de la vente de la parcelle n° [...] de la commune de Vuarrens, dont G._____ était propriétaire depuis le 6 novembre 2012. A cet égard, il s'est chargé des échanges téléphoniques, des courriels, ainsi que de la convention de réservation ; il a également étudié, créé et mis en ligne le dossier pour la vente.

F._____ a répondu à l'annonce en ligne. Entendu comme témoin, il a indiqué qu'il ne se souvenait plus par qui il avait ensuite été contacté. Il a précisé que lors de la visite sur le terrain, A.R._____ était présent avec l'un de ses fils et D._____ et que par la suite, il avait eu contact tant avec D._____ qu'avec A.R._____ mais qu'il ne savait pas qui gérait le dossier à l'interne.

5. Le 27 novembre 2013, une réunion a eu lieu entre D._____, A.R._____, B.R._____ et C.R._____. L'instruction n'a pas permis d'établir ce qui a été discuté lors de cette réunion (cf. *infra* consid. 3.2).

6. a) Le 28 novembre 2013, D._____ et C.R._____, ce dernier sous la mention « Entreprise Générale du Groupe [...], G._____, Promotions et ventes », ont signé un document intitulé « convention relatives (sic) aux affaires en cours engagées jusqu'à ce jour portant sur les contrats de courtage », prévoyant notamment ce qui suit :

« Pour toutes vos affaires immobilières signées en contrat de courtage avec notre société à ce jour, une commission de 50%, net de TVA, de la somme totale encaissée vous sera versée à la signature de l'acte notarié.

Selon la copie des contrats de courtage annexés à la présente, la villa Lutry 1, famille [...], 2 villas Yverdon M. [...] et maison à Veyrier, appartement Mme [...], maison familiale [...] Le Brassus.

(...)

Pour l'affaire de la parcelle [...] sise à Vuarrens, en cours avec la famille F._____, une commission de 3% (-10'000.- d'acompte déjà perçu) vous sera versée dès l'obtention du permis de construire et à la signature de l'acte notarié. »

b) Par courrier du même jour adressé à D._____, G._____ a confirmé à ce dernier la résiliation de son contrat de travail pour la prochaine échéance légale du 31 décembre 2013, pour des raisons de restructuration économique, précisant qu'il était libéré de ses obligations de travail avec effet immédiat. Ce courrier était signé par C.R._____, sous la mention « Entreprise Générale du Groupe [...], G._____, Promotions et ventes ».

D._____ a admis qu'il lui avait été signalé qu'il ne donnait pas satisfaction. Un des témoins entendus en première instance a confirmé que tout le monde dans l'entreprise le savait.

c) Il ressort de courriels échangés entre les parties que D._____ a poursuivi son activité pour le compte de G._____ jusqu'au 5 décembre 2013. Par courriel du 4 décembre 2013, il a notamment

demandé que le dossier de la « villa citrine » qu'il avait préparé et mis en page sous le logo G. _____ lui soit envoyé avec les plans d'architecture, en précisant que depuis la veille, il était en négociation avec une cliente dans ce dossier. Par courriel du 5 décembre 2013, C.R. _____ lui a transmis le dossier de la « villa citrine », en précisant qu'il espérait que cela suffisait. Le même jour, D. _____ a répondu à C.R. _____ qu'il lui donnerait des nouvelles concernant le dossier « citrine », faisant en outre référence à une affaire à Veyrier, ainsi qu'à un nouveau client qui demandait « les plans d'architecture pour Yverdon ». Aucune pièce n'atteste d'une activité postérieure de D. _____.

d) La fiche de salaire de décembre 2013 de D. _____ mentionne une déduction de 10'000 francs. Ce montant figure sous la rubrique « Avance » du bulletin de salaire et se trouve reporté sous la rubrique « Total autres déductions ». Un montant de 11'642 fr. 80 a par ailleurs été versé à D. _____ en plus de son salaire de décembre 2013. Il apparaît sous la rubrique « commission » de la fiche de salaire.

Le forfait mensuel « repas-téléphone-déplacement » a été payé à D. _____ jusqu'en novembre 2013, aucun montant ne lui ayant été versé à ce titre pour décembre 2013.

7. Par acte instrumenté par le notaire H. _____ le 4 mars 2014, F. _____ et son épouse ont acheté le bien-fonds n° [...] de la commune de Vuarrens à G. _____ pour le prix de 437'000 francs. Le même jour, ils ont également conclu un contrat d'entreprise générale avec G. _____, portant sur la construction d'une villa individuelle sur ladite parcelle, pour un montant de 1'300'000 fr. comprenant le prix de vente du terrain. Les acheteurs ont obtenu le permis de construire relatif à cette construction le 11 septembre 2014.

8. Le 9 janvier 2015, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a établi, sur réquisition de D. _____, un commandement de payer n° [...] à l'encontre de G. _____ pour un montant de 44'800 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2014, indiquant, sous la rubrique « Titre

de la créance ou cause de l'obligation », « Convention de fin de rapports contractuels Fr. 39'000.--, frais décembre 2013 fr. 800.--, Commission « Affaire [...] » fr. 5'000.-- ».

G._____ a formé opposition totale à ce commandement de payer en date du 14 janvier 2015.

9. a) Le 17 février 2015, D._____ a déposé une requête de conciliation à l'encontre de G._____. Aucun accord n'ayant été trouvé lors de l'audience de conciliation du 31 mars 2015, une autorisation de procéder a été délivrée le jour même à D._____.

b) Par demande du 19 juin 2015, D._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit que G._____ lui doit prompt paiement de la somme brut de 44'800 fr., avec intérêt légal moyen à 5% dès le 1^{er} mars 2014, et à ce que la mainlevée définitive au commandement de payer n° [...] établi le 9 janvier 2015 par l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois à l'encontre de G._____ soit prononcée, libre cours étant laissé à la poursuite.

c) Par réponse du 12 octobre 2015, G._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande et, reconventionnellement, à ce que D._____ soit reconnu son débiteur et lui doive immédiatement paiement de la somme de 11'642 fr. 80, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2014 (I), et à ce qu'il soit ordonné au Préposé de l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois la radiation de la poursuite n° [...] susmentionnée (II).

d) Par réplique du 9 février 2016, D._____ s'est déterminé sur la réponse et a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles de G._____. Il a en outre augmenté ses conclusions, en ce sens qu'il soit dit que G._____ lui doit prompt paiement de la somme brute de 64'800 fr., avec intérêt légal moyen à 5% dès le 1^{er} mars 2014 (I).

e) Par duplique du 27 mai 2016, G._____ s'est déterminée sur la réplique et a confirmé les conclusions prise au pied de sa réponse.

f) L'audience de plaidoiries finales a eu lieu le 24 mars 2017 en présence de D._____, assisté de son conseil, et pour G._____, d'A.R._____, B.R._____ et C.R._____, assistés de leur conseil. Cinq témoins ont été entendus à cette occasion, dont F._____. D._____ et, pour G._____, A.R._____, B.R._____ et C.R._____ ont en outre été entendus en qualité de partie.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes 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 doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), 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).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile, compte tenu des fêtes judiciaires estivales (art. 145 al. 1 let. b et 146 al. 1 CPC), par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) 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). 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 1 et les références citées).

3.

3.1 L'appelante conteste un élément de fait retenu par les premiers juges, à savoir que lors de la réunion du 27 novembre 2013, les parties auraient établi le contenu de la convention signée le lendemain par l'intimé et C.R._____. L'appelante en déduit que les premiers juges auraient retenu à tort que ladite convention l'engageait valablement, au motif qu'elle ne faisait que refléter la discussion intervenue la veille, en présence notamment de son associé gérant président avec signature individuelle, A.R._____.

3.2 L'intimé a allégué dans sa demande qu'une convention de fin de rapports contractuels avait été discutée lors d'une séance du 27 novembre 2013 à 18h dans les locaux de l'appelante en présence de lui-même, d'A.R._____, de B.R._____ et de C.R._____ (allégué 12), que lors de cette séance, les parties s'étaient mises d'accord sur l'ensemble des éléments de la convention (allégué 13) et que le 28 novembre 2013, elles avaient confirmé par écrit la convention orale (allégué 14). L'intimé a offert comme preuve de ses allégués 12 et 13 précités - que les premiers juges ont retenus - l'interrogatoire des parties, la pièce 6 - soit la convention litigieuse - et la pièce requise 52, à savoir « toute pièce prouvant qu'A.R._____ n'était pas présent lors de la réunion du 27 novembre 2013 ». Cette pièce n'a pas été produite, et elle n'était de toute manière pas pertinente, la présence d'A.R._____ à cette réunion - au demeurant non contestée - ne prouvant pas ce qui a été discuté à cette

occasion. Quant aux parties, elles se sont contentées lors de leur audition de déclarer, de part et d'autre, qu'elles confirmaient tous leurs allégués et contestaient tous ceux de la partie adverse ; partant, leurs déclarations ne permettent pas de confirmer les deux allégués précités. En définitive, force est de constater que l'on ignore ce qui s'est dit lors de la réunion du 27 novembre 2013. Dans tous les cas, il n'est pas établi que la convention litigieuse ait été discutée à cette occasion, en présence d'A.R._____. L'état de fait a dès lors été modifié en conséquence (cf. *supra* lettre C, ch. 5).

4.

4.1

4.1.1 L'appelante conteste la validité de la convention du 28 novembre 2013, sur la base de laquelle les premiers juges ont retenu que l'intimé pouvait prétendre au paiement d'un montant de 39'000 fr. à titre de commission relative à la vente immobilière conclue avec les époux F._____.

En première instance, l'appelante a fait valoir que ladite convention était affectée d'un vice de la volonté, soit d'une « pression » exercée par l'intimé sur la personne de C.R._____. C'est à juste titre qu'elle ne reprend pas cet argument en deuxième instance, dès lors que, comme l'ont relevé les premiers juges, aucune preuve n'a été apportée quant à un quelconque vice de la volonté et que le délai d'invalidation d'une année de l'art. 31 al. 1 CO était largement dépassé au moment où ce prétendu vice a été invoqué pour la première fois, soit lors du dépôt de la réponse le 12 octobre 2015.

En deuxième instance, l'appelante fait valoir – comme en première instance d'ailleurs – que C.R._____ n'était pas habilité à signer la convention, puisqu'il ne disposait que de la signature collective à deux pour engager la société et qu'il ne représentait pas valablement celle-ci.

4.1.2 L'acte accompli par le représentant sans pouvoirs est sans effet obligatoire pour le représenté, à moins que celui-ci choisisse de le ratifier (art. 38 al. 1 CO). L'acte est « en suspens » jusqu'à ce que le représenté prenne sa décision ; dans cet intervalle, le tiers cocontractant reste lié (art. 38 al. 2 CO). La ratification est un acte juridique unilatéral par lequel le représenté exerce un droit formateur. Elle peut être expresse ou résulter d'actes concluants, voire du silence suivant les circonstances (ATF 128 III 129 consid. 2, JdT 2003 I 10, SJ 2002 I 389 ; ATF 124 III 355 consid. 5, JdT 1999 I 394, SJ 1999 I 65 ; ATF 93 II 302 consid. 4).

4.1.3 En l'espèce, au vu de ce qui a été dit précédemment concernant la modification de l'état de fait (cf. *supra* consid. 3), on ne saurait admettre, comme l'ont fait les premiers juges, que la convention litigieuse engageait valablement l'appelante au motif qu'elle ne ferait que refléter ce qui avait été convenu la veille avec A.R._____, qui disposait de la signature individuelle, et les autres gérants. En revanche, les autres considérations des premiers juges gardent toute leur pertinence. C.R._____ a en effet signé la convention sous la mention « Entreprise Générale du Groupe [...], G._____, Promotions et ventes ». Dans la mesure où il ne disposait pas de la signature individuelle, il agissait donc comme représentant de l'appelante. Or celle-ci n'a jamais prétendu qu'elle ignorait l'existence de la convention litigieuse. Bien au contraire, elle a allégué qu'A.R._____ en avait pris connaissance à son retour de vacances (allégué 67 de la réponse). La convention date du 28 novembre 2013. On ignore la date exacte du retour de vacances d'A.R._____, mais l'appelante n'a contesté la validité de la convention qu'avec le dépôt de sa réponse, le 12 octobre 2015. Or si l'appelante estimait réellement, comme elle l'a fait valoir en procédure que C.R._____ avait été trompé, ou mis sous pression par l'intimé, et, surtout, que la convention ne correspondait pas à sa volonté, il serait inexplicable qu'elle ne réagisse pas pendant près de deux ans. Cette seule considération scelle le sort de la validité de la convention litigieuse. Etant admis que C.R._____ agissait sans pouvoirs, ou en tous cas que de tels pouvoirs ne sont pas établis, l'appelante a en effet tacitement ratifié ladite convention.

A cela s'ajoute qu'avec le salaire du mois de décembre 2013, l'appelante a versé à l'intimé un montant de 11'642 fr. 80 à titre de commission. Elle a certes fait valoir en procédure que ce montant avait été payé par erreur. Mais elle ne l'avait pas fait valoir, ni réclamé un remboursement à l'intimé, auparavant. Un tel comportement est là encore inexplicable si la convention du 28 novembre 2013 ne correspondait pas à sa volonté. L'on relèvera encore que le congé a été donné - ou à tout le moins confirmé - par lettre du même jour, signée elle aussi par C.R. _____. Or, si véritablement ce dernier ne représentait pas la société, la question se poserait sérieusement de savoir si le congé a valablement été donné, ce que l'appelante se garde de faire valoir.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre, à l'instar des premiers juges, que la convention litigieuse est valable.

4.2

4.2.1 L'appelante conteste également la portée que les premiers juges ont donnée à la convention du 28 novembre 2013. Selon elle, cet acte n'aurait en réalité aucun sens et ne permettrait pas le versement de commissions à l'intimé. Elle fait valoir à cet égard que la convention ne pourrait déployer d'effets que si l'on était en présence d'un contrat de courtage et que, dans la mesure où aucun contrat tel n'a été produit, aucune commission ne serait due.

L'appelante relève à titre subsidiaire que le terrain vendu aux époux F. _____ lui appartenait depuis 2012, soit avant l'engagement de l'intimé, et que ce dernier n'a donc pas trouvé ce terrain. Elle en déduit que la commission ne pourrait porter que sur la valeur de la construction, à l'exclusion du prix relatif à la vente du terrain.

4.2.2 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, 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 ; ATF 128 III 419 consid. 2.2). 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_200/2015 du 3 septembre 2015 consid. 4.1.1 et les références citées). 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 130 III 102 consid. 4.2 ; ATF 128 III 419 consid. 2.2). Si le juge parvient à se convaincre d'une commune et réelle intention des parties, il s'agit d'une constatation de fait (cf. TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 4.1.1 et les références citées).

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 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 ; ATF 129 III 118 consid. 2.5 ; ATF 128 III 419 consid. 2.2 et les références citées).

4.2.3

4.2.3.1 En l'espèce, les premiers juges ont considéré à juste titre que la liste de contrats figurant dans la convention du 28 novembre 2013, susceptibles de donner droit à une commission, était exhaustive. Ils n'ont rien alloué à l'intimé pour les affaires concernant la « villa Lutry 1 », la « famille [...] », la « maison à Veyrier », l'« appartement Mme [...] » et la « maison familiale [...] le Brassus », que l'intimé n'avait pas mentionnées dans ses écritures et pour lesquelles il n'avait pas apporté la preuve d'éventuels montants dus à ce titre. Ils ont considéré que l'appelante n'avait pas reçu de commission pour la vente des villas de [...], et n'ont rien alloué non plus pour cette vente.

Il ne reste donc de litigieux en appel que la commission prévue pour la vente mentionnée au deuxième paragraphe de la convention, qui a la teneur suivante :

« Pour l'affaire de la parcelle [...] sise à Vuarrens, en cours avec la famille F._____, une commission de 3% (-10'000.- d'acompte déjà perçu) vous sera versée dès l'obtention du permis de construire et à la signature de l'acte notarié. »

4.2.3.2 Comme l'ont relevé les premiers juges, la convention litigieuse est rédigée de manière singulière. Il n'y a pas lieu d'attacher d'importance au titre « convention relatives (sic) aux affaires en cours engagées jusqu'à ce jour portant sur les contrats de courtage », dès lors qu'on ne voit pas ce que cela peut signifier. La convention comporte une liste des affaires qui seraient supposées donner lieu à une commission. Aux paragraphes précédents, il est certes question de contrats de courtage, mais non à celui qui concerne l'affaire litigieuse, soit celle conclue avec les époux F._____. D'ailleurs, cette affaire ne pouvait logiquement pas donner lieu à un contrat de courtage, dans lequel l'appelante aurait été le courtier, dans la mesure où le terrain lui appartenait. En outre, l'appelante ne soutient pas - à juste titre, car ce serait absurde - que si elle avait mandaté un courtier pour vendre ce terrain, l'intimé aurait eu droit à une commission. En conséquence, et contrairement à ce que soutient l'appelante, la clause litigieuse doit être interprétée en ce sens que la commission était promise indépendamment de la conclusion d'un contrat de courtage ; elle était due aux seules conditions qu'un acte de vente

notarié soit signé et que l'acheteur obtienne le permis de construire, conditions qui, comme l'ont observé les premiers juges, se sont réalisées.

4.2.3.3 Les premiers juges ont relevé que la convention ne précisait pas sur quel montant la commission de 3% devait être calculée. Compte tenu du fait que l'intérêt de l'appelante portait tant sur la vente du terrain que sur la construction qui devait y être faite, ils ont considéré que la commission devait être calculée sur le prix total de 1'300'000 fr. – incluant la valeur du terrain, par 437'000 fr. – prévu par le contrat d'entreprise générale conclu avec les époux F._____. Ce faisant, les premiers juges se sont livrés à une interprétation objective, fondée sur le principe de la confiance.

En l'espèce, force est de constater que l'on ne dispose d'aucun élément permettant de se faire une idée de la volonté réelle des parties quant au mode de calcul de la commission litigieuse. A cet égard, l'argument de l'appelante, selon lequel l'intimé aurait lui-même, dans sa demande, réclamé 3% du prix des travaux de construction, avant de réclamer 3% sur le tout dans sa réplique, tombe à faux. S'il y a effectivement un allégué de la demande qui va dans ce sens (allégué 24), le montant réclamé par l'intimé dans le cadre de ses conclusions correspond bien à 3% du prix total de 1'300'000 fr. prévu par le contrat d'entreprise signé entre l'appelante et les époux F._____. A défaut de pouvoir procéder à une interprétation subjective de la clause litigieuse, la question est donc de savoir si l'on peut donner à celle-ci, selon le principe de la confiance, un sens que raisonnablement et de bonne foi, les parties devaient pouvoir comprendre, et si oui lequel. A cet égard, les termes utilisés – « Pour l'affaire de la parcelle [...] sise à Vuarrens, en cours avec la famille F._____, une commission de 3% (-10'000 fr. d'acompte déjà perçu) vous sera versée » – laissent raisonnablement penser que la commission devait porter sur le prix total de 1'300'000 fr., l'« affaire » incluant pour l'appelante tant la vente du terrain que la conclusion d'un contrat de construction. En conséquence, l'interprétation relative au mode de calcul de la commission litigieuse faite par les premiers juges doit être confirmée.

4.3

4.3.1 L'appelante soutient subsidiairement que s'il devait être retenu qu'une commission est due à l'intimé dans le cadre de la vente conclue avec les époux F._____, il conviendrait d'en déduire le montant de 10'000 fr. déjà perçu par l'intimé au sens de la convention litigieuse.

4.3.2 En l'espèce, la convention prévoit en effet qu'un acompte de 10'000 fr. déjà perçu doit être déduit de la commission liée à « l'affaire de la parcelle [...] sise à Vuarrens, en cours avec la famille F._____ ». Les premiers juges ont toutefois relevé qu'un acompte d'un montant identique, versé le 13 septembre 2013, avait déjà été déduit du salaire de décembre 2013 de l'intimé, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de le déduire une seconde fois. L'appelante soutient que ce montant de 10'000 fr. aurait été avancé en vue du déménagement de l'intimé. Celui-ci a soutenu en première instance qu'il se serait agi d'une avance sur commission concernant la villa [...]. Ni l'une ni l'autre thèse n'est établie. Quoi qu'il en soit, dans la mesure où il est établi que ce montant a été versé puis déduit du salaire de l'intimé en décembre 2013 et que l'appelante n'a ni allégué ni *a fortiori* prouvé avoir payé à ce dernier un autre acompte de 10'000 fr. en lien avec la commission litigieuse, c'est à raison que les premiers juges n'en ont pas tenu compte.

4.4

4.4.1 Il reste à examiner si, comme le soutient l'appelante en appel, le montant de 11'642 fr. 80 versé à l'intimé en plus de son salaire en décembre 2013, sous la rubrique « commissions », doit être déduit de la commission litigieuse. L'appelante a fait valoir en première instance que ce versement résulterait d'une erreur et a conclu reconventionnellement à son remboursement, sans d'ailleurs l'opposer en compensation aux prétentions de l'intimé.

4.4.2 Rien n'est établi non plus concernant la cause du versement de ce montant. Il n'y a donc pas lieu, comme le demande l'appelante, de le déduire de ce qui est dû à l'intimé. Dans la mesure où l'appelante

exerçait une action en répétition de l'indu, il lui appartenait, contrairement à ce qu'elle soutient, de prouver conformément à l'art. 63 CO qu'elle avait payé en croyant par erreur qu'elle devait ce montant. Or force est de constater qu'elle n'a rien établi de tel.

4.5 Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'appelante était débitrice de l'intimé de la somme de 39'000 fr. (3% de 1'300'000 fr.) à titre de commission selon la convention litigieuse.

5.

5.1 L'appelante conteste que l'indemnité forfaitaire pour les frais professionnels de l'intimé soit due jusqu'au 5 décembre 2013, comme l'ont retenu les premiers juges. Elle fait valoir que l'intéressé avait été libéré de l'obligation de travailler dès le 28 novembre 2013 et que les courriels échangés avec celui-ci ultérieurement – sur lesquels les premiers juges se sont fondés pour retenir l'exercice d'une activité jusqu'au 5 décembre 2013 – ne constitueraient pas une preuve suffisante, respectivement que le prétendu travail effectué jusqu'à cette date l'aurait été sans être requis par l'employeur.

5.2 Il ressort de la pièce 50 de l'intimé qu'entre le 28 novembre 2013 – date à laquelle celui-ci a été libéré de l'obligation de travailler – et le 5 décembre 2013, quatre courriels ont été échangés entre les parties, trois provenant de l'intimé et un de C.R._____, sans compter un courriel émanant d'un tiers. Le 5 décembre 2013, C.R._____ envoyait notamment par courriel à l'intimé un dossier, précisant qu'il espérait que cela suffisait. Cela étant, l'appelante ne peut guère contester que l'intimé est resté actif jusqu'à cette date, ni prétendre que cela aurait été sans son assentiment. Partant, c'est à juste titre que la somme de 133 fr. – calculée *pro rata temporis* sur la base du forfait mensuel de 800 fr. prévu par le contrat de travail – a été allouée à l'intimé pour ses frais de décembre 2013.

6.

6.1 L'appelante réclame enfin à titre reconventionnel en appel, comme elle l'avait fait en première instance, le montant de 11'642 fr. 80 versé à l'intimé en plus de son salaire en décembre 2013, au motif que ce versement résulterait d'une erreur de son service de comptabilité.

6.2 Conformément à ce qui a été exposé précédemment (cf. *supra* consid. 4.4.2), il n'appartenait pas à l'intimé d'établir la cause dudit versement, mais bien à l'appelante d'établir son erreur (art. 63 al. 1 CO). Elle n'en a rien fait, de sorte que ses prétentions reconventionnelles en répétition de l'indu sont infondées.

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

Dès lors que l'appelante succombe, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 754 fr. (art. 62 al. 1 et 67 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC), le solde de l'avance de frais, par 753 fr., devant lui être restitué.

L'appelante versera à l'intimé la somme de 1'600 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC, art. 3 al. 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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 754 fr. (sept cent cinquante-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelante.
- IV.** L'appelante G._____ doit payer à l'intimé D._____ la somme de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'avance de frais payée par l'appelante G._____ lui est restituée à concurrence de 753 fr. (sept cent cinquante-trois francs).
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Olga Collados Andrade (pour G. _____),
- Me Filippo Ryter (pour D. _____),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

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

Le greffier :