

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 octobre 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges
Greffier : M. von der Weid

Art. 336, 336a, 336b, 337 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**_____ **SA**, à [...], et sur l'appel joint interjeté par **C.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 6 octobre 2023 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 octobre 2022, dont la motivation a été adressée aux parties le 6 octobre 2023, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges) a constaté que la conclusion I prise par C. _____ dans sa demande du 5 mai 2020, tendant à obtenir de M. _____ SA tous les décomptes des affaires et autres sur lesquels il était intervenu, était sans objet (I), a admis partiellement la conclusion II prise par C. _____ dans sa demande visant à condamner M. _____ SA à lui verser une indemnité de 58'194 fr. pour résiliation abusive (II), a dit que M. _____ SA devait immédiat paiement à C. _____ de la somme nette de 33'424 fr. 20, avec intérêt à 5% l'an dès le 30 novembre 2019 (III), a admis partiellement la conclusion III prise par C. _____ dans sa demande du 5 mai 2020, tendant à obtenir le paiement de certaines prestations salariales et de commissions (IV), a dit que M. _____ SA devait immédiat paiement à C. _____ de la somme brute de 7'333 fr. 35, sous déduction des charges sociales, avec intérêt à 5% l'an dès le 30 novembre 2019 (V), a dit que M. _____ SA devait immédiat paiement à C. _____ de la somme brute de 31'424 fr. 25, sous déduction des charges sociales, avec intérêt à 5% l'an dès le 30 novembre 2019 (VI), a dit que la conclusion IV prise par C. _____ dans sa demande, tendant à astreindre M. _____ SA à lui délivrer un certificat de travail, était irrecevable (VII), a mis les frais judiciaires de la procédure, arrêtés à 12'595 fr., à la charge de C. _____ par 3'148 fr. 75 et à la charge de M. _____ SA par 9'446 fr. 25 et les a compensés avec les avances de frais versées (VIII), a mis les frais de la procédure de conciliation, arrêtés à 1'200 fr., à la charge de C. _____ par 300 fr. et à la charge de M. _____ SA par 900 fr. (IX), a dit que M. _____ SA devait immédiat paiement à C. _____ de la somme de 5'103 fr. 75 à titre de remboursement de son avance de frais pour la procédure et de la somme de 900 fr. à titre de remboursement de son avance de frais pour la procédure de conciliation (X), a dit que M. _____ SA devait immédiat paiement à C. _____ de la somme de 10'000 fr. à titre de dépens partiellement compensés, débours compris (XI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

En droit, appelés à statuer dans un litige de droit du travail opposant en qualité d'employeur, M. _____ SA, à C. _____, employé, les premiers juges ont constaté tout d'abord que les parties étaient liées par un contrat de travail. Ils ont retenu que le motif de résiliation des rapports de travail invoqué par M. _____ SA, à savoir une « réorganisation du service », n'avait pas été établi par la société et que ce motif n'existait donc pas. A l'inverse, les premiers juges ont considéré que C. _____ avait démontré qu'un conflit important l'opposait à X. _____, directeur de M. _____ SA, celui-là ayant tenu des propos virulents, voire rabaissants à l'égard de C. _____. Les premiers juges ont relevé que C. _____ avait fait valoir des prétentions légitimes découlant de son contrat de travail, soit sa volonté de pouvoir discuter de ce conflit interpersonnel avec X. _____ et le paiement de ses commissions pour l'année 2018. Eu égard à la proximité temporelle entre l'exacerbation du conflit opposant C. _____ et X. _____, ses demandes tendant à ce que ses commissions lui soient payées et ses vaines tentatives de signalement et d'apaisement dudit conflit, les premiers juges ont estimé que le licenciement de C. _____ était abusif. Ils ont en outre relevé que C. _____ avait été légitimé à résilier son contrat de travail avec effet immédiat en raison du non-paiement par M. _____ SA de son salaire pendant plusieurs mois. Ils ont fixé l'indemnité pour licenciement abusif de C. _____ à trois mois de salaire, soit 33'424 fr. 20, en tenant compte, outre de son indemnité pour frais de représentation et voiture et de son 13^e salaire, d'une commission mensuelle moyenne de 1'674 fr. 75. Les premiers juges ont alloué à C. _____, à charge de M. _____ SA, la somme de 7'333 fr. 35 à titre de 13^e salaire pour les mois de janvier à novembre 2019 et la somme de 31'424 fr. 25 à titre de salaire pour les mois de septembre à novembre 2019, 13^e salaire non compris, le tout sous déduction des charges sociales. Les premiers juges ont par ailleurs considéré que, contrairement à ce qu'elle invoquait, M. _____ SA ne disposait d'aucune créance envers C. _____, de sorte qu'elle ne pouvait compenser aucun montant avec les salaires et 13^e salaire dus à celui-ci. En effet, les premiers juges ont estimé que M. _____ SA n'avait aucunement établi que C. _____ pouvait être rendu responsable des déboires rencontrés avec Q. _____, locataire d'un

local commercial que g rait M._____ SA, dans le cadre de la gestion de l'immeuble sis [...], ni non plus s'agissant de la gestion de l'immeuble sis [...]. Les premiers juges ont rejeté la prétention de C._____ en paiement de 36'547 fr. 90 à titre de vacances non prises, estimant que celui-ci avait échoué à établir son dommage à ce titre. Les premiers juges, sur la base des tableaux produits relatifs aux commissions de C._____, qui ont été étudiés, annotés, corrigés puis validés par M._____ SA, ont considéré que C._____ avait également droit à 64'548 fr. 31 de commissions. Cependant, ils ont retenu que C._____ avait déjà reçu 88'762 fr. 70 à titre de commissions de M._____ SA, de sorte que ses prétentions en paiement de diverses commissions ont été rejetées, étant précisé que M._____ SA n'avait pas réclamé ce trop-perçu. Enfin, les premiers juges ont considéré que la conclusion en remise d'un certificat de travail formulée par C._____ dans sa demande du 5 mai 2020 était recevable, dans la mesure où aucun certificat de travail ne lui avait été délivré jusqu'à ce moment-là. Les premiers juges ont cependant relevé que s'il estimait que le certificat de travail que M._____ SA lui avait délivré en cours de procédure n'était pas satisfaisant, il appartenait à C._____ de transformer dite conclusion en une action en rectification de certificat de travail ou de modifier sa conclusion initiale pour formuler lui-même le texte requis, ce qu'il n'avait pas fait. Les premiers juges ont donc déclaré la conclusion de C._____ en délivrance d'un certificat de travail irrecevable.

B. Par acte du 8 novembre 2023, M._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande de C._____ soit rejetée et que la sienne soit admise, C._____ étant condamné à lui payer la somme de 16'670 fr. avec intérêt à 5% du 30 novembre 2019 (*sic*). Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation de l'arrêt entrepris et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par acte du 12 janvier 2024, C._____ (ci-après : l'intimé) a déposé une réponse ainsi qu'un appel joint. Il a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet de l'appel, à la recevabilité de l'appel joint et, dans le cadre de son appel joint, à la réforme du chiffre III du jugement du 6 octobre 2023 en ce sens que l'appelante soit reconnue sa débitrice de la somme nette de 44'648 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 30 novembre 2019. Subsidiairement, l'intimé a conclu au rejet de l'appel, à la recevabilité de l'appel joint et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

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

1. L'appelante est une société anonyme sise à [...], inscrite au registre du commerce du Canton de Vaud depuis le [...] 1977. Son but est ainsi libellé : « construction et transformation d'immeubles ; achat, vente, courtage, gestion, administration, exploitation et mise en valeur de biens immobiliers ou mobiliers ; opérations fiduciaires et toute opération se rattachant à ces branches d'activité ». Au registre du commerce, P._____ est inscrit en qualité d'administrateur unique de l'appelante avec signature individuelle, tandis que X._____ et J._____ sont tous deux inscrits en tant que directeurs avec signature collective à deux.

2. Le 15 juillet 2013, l'appelante et D._____ SA, propriétaire d'au moins un local commercial situé dans un immeuble sis [...] à [...], ont conclu un « contrat de gérance » prévoyant notamment à son annexe 5 que « pour tous les immeubles, le gérant a droit à une rémunération fixée à 4% nets non soumis à la TVA sur les loyers nets encaissés ».

3. a) Le 15 juillet 2015, les parties ont signé un contrat de travail par lequel l'appelante a engagé l'intimé en qualité de collaborateur aux locaux commerciaux. Ce contrat prévoyait notamment ce qui suit :

« (...)

1. Domaine d'activité

Le collaborateur est embauché par l'entreprise pour assumer les tâches suivantes :

- Prospection et acquisition de mandats de gérance
- Gestion complète de la relocation de locaux et d'immeubles commerciaux
- Relations avec les propriétaires, maîtres d'Etat et locataires
- Publicité

2. Commencement et durée

Le collaborateur prendra ses fonctions le 22 juin 2015. Le rapport de travail est conclu pour une durée indéterminée. Le taux d'activité est de 100%.

3. Horaires de travail

Les horaires de travail hebdomadaires portent sur 42.5 heures au minimum à plein temps.

4. Temps d'essai et délai de congé

(...) A l'expiration du temps d'essai, il pourra être mis un terme au rapport de travail, en respectant un délai de résiliation de 6 mois. Le congé comme la résiliation devront être notifiés par écrit.

(...)

5. Salaire

(...) le collaborateur sera rémunéré sur les nouveaux mandats acquis par ses soins hors publicité du Groupe, et amenés au Groupe M. _____ comme suit :

- 20% des honoraires bruts de gérance encaissés la 1ère année
- 20% des honoraires bruts d'administration de PPE encaissés la 1ère année
- 10% des honoraires bruts sur travaux
- 20% des honoraires de courtage quand l'affaire courtée en totalité par le collaborateur
- 10% des honoraires de courtage lorsque le collaborateur obtient le mandat de courtage
- 20% des honoraires bruts de mise en valeur

(...) ».

Ce contrat ne prévoyait rien s'agissant du droit aux vacances de l'intimé, lequel percevait un salaire mensuel brut de 8'000 fr., versé 13 fois l'an *pro rata temporis*. A ce salaire s'ajoutaient encore un montant mensuel de 800 fr. pour frais de représentation et de déplacement. La part LPP mensuelle de l'intimé était de 505 fr. 35 et celle de l'appelante était au moins équivalente. Quant aux commissions de l'intimé, elles lui étaient versées deux fois par année, en juin et en décembre.

b) L'intimé s'occupait notamment de locaux commerciaux situés dans des immeubles sis [...] à [...], [...] à [...], ou encore [...] à [...]. L'intimé se chargeait de constituer les contrats de bail, sans toutefois les signer. C'est X. _____ qui validait les actions de l'intimé, prenait les décisions et signait les contrats de bail. Une fois les baux signés, l'intimé ne s'occupait pas de leur exécution. Il ne s'occupait notamment pas de la vérification de la constitution et/ou de la perception de la garantie, ni de l'établissement des bulletins de versement pour les loyers, de l'encaissement des loyers ou encore des résiliations de baux et des états des lieux de sortie. Ces tâches relevaient des gérants techniques ou d'autres services ou personnes au sein de l'appelante, auxquels l'intimé transmettait le dossier dès signature des baux. Il appartenait notamment aux gérants techniques de s'assurer, lors de l'état des lieux et la remise des clefs, que la garantie de loyer avait été fournie par le locataire. Le service de gérance technique se chargeait également des états des lieux de sortie. Quant à l'encaissement des loyers, il était du ressort du service de la comptabilité.

4. Le 13 octobre 2015, un bail prévoyant des loyers échelonnés puis indexés a été conclu entre [...] SA et le bailleur, représenté par l'appelante, concernant l'immeuble situé à la [...] à [...].

5. Par courriel du 29 février 2016 intitulé « Vac - [...] », J. _____, directeur des ressources humaines du groupe M. _____, a indiqué ce qui suit à X. _____, avec copie à l'intimé et à « [...] » :

« 5 sem
Pont Noël / An offert. »

6. Entre les 19 et 22 juillet 2016, l'intimé et J. _____ ont eu l'échange de courriels reproduit ci-dessous en lien avec les commissions de l'intimé :

« De : J. _____
Envoyé : mardi, 19 juillet 2016 10:32
À C. _____
Cc : X. _____
Objet : Suivi des aff - commissions

Nous avons convenu que :

- Vous ajoutiez une colonne suppl avec le no de l'imm
- Une copie des factures d'hon de MV avec le tableau
- Hon de gér le nom du proprio pas utile. Nom du **loc** (nouveau) afin de pouvoir vérifier sur [...] l'enregistrement et le suivi des loc
- Comm sur hon de gér sont versées après une année => au 30.06.16, seules les 5 premières lignes du tableau (sur une centaine) sont concernées
- A partir de la ligne 90, les colonnes A et B ne sont plus renseignées...
- Cela signifie que nous versons plus de comm que nous encaissons d'Hon

De : J. _____
Envoyé : jeudi, 21 juillet 2016 15:47
À : C. _____
Cc : X. _____ ; (...)
Objet : Commissions
Importance : Haute

Faisant suite à votre entretien téléphonique avec [...], un versement de CHF 10'000.- sera effectué demain. Cette avance et probablement un versement global et unique du solde de vos commissions.

Le total des avances au 22.7.16 est de CHF 19'000.- sans qu'aucune facture n'ait été émise à ce jour et ceci malgré notre insistance. Il est bien entendu que le remboursement de ce montant vous serez réclamé dans l'éventualité d'un non encaissement des Honoraires par M. _____ S.A.

Ce geste est un gage de confiance de [...] et que ce dernier croit fermement en votre potentiel et votre loyauté.

De : C. _____
Envoyé : vendredi, 22 juillet 2016 09:20
À : J. _____
Cc : X. _____ ; (...)
Objet : RE : Commissions

Je n'ai pas reçu le versement de CHF. 10'000.- »

7. a) A une date inconnue, l'intimé a reçu le dossier de candidature d'un dénommé Q. _____ concernant la location d'un local commercial situé à la [...] à [...], dont le bailleur était D. _____ SA. Le dossier en question comprenait notamment une attestation de non-poursuite du 11 septembre 2018 de l'Office des poursuites du district de Lausanne, dont il ressortait qu'aucune poursuite ni acte de défaut de biens n'étaient enregistrés au nom de Q. _____, [...], à [...], ainsi que des fiches de paie de L. _____ Sàrl, une société dont Q. _____ a été associé gérant

avec signature individuelle du [...] 2010 au [...] 2013, puis associé gérant président avec signature individuelle.

L'intimé n'a pas requis d'extrait « CRIF teledata » relatif à Q. _____ à titre personnel.

b) Le 24 septembre 2018, l'intimé a adressé un courriel intitulé « [...] - [...] surface 374 m2 4 ème étage » à [...] de T. _____ SA, la société représentante de D. _____ SA, pour lui indiquer ce qui suit :

« Chère Madame,
Veuillez trouver en pièce jointe, le dossier de M. Q. _____, concernant le changement d'affectation en discothèque de la surface susmentionnée.
Le locataire prendrait à sa charge tous les frais inhérents, ainsi que la mise en conformité pour l'affectation.
Il faudrait lui offrir des gratuités et adapter le loyer. »

c) Par courriel du 3 octobre 2018, l'intimé a transmis « comme convenu l'extrait OP de la société, ainsi que la copie de la candidature » à [...].

En réponse, [...] a, par courriel du 9 octobre 2018, indiqué à l'intimé que T. _____ SA acceptait la candidature de Q. _____ concernant l'immeuble sis à [...], avant de donner, par courriel du 30 octobre 2018, son accord pour l'établissement du bail au nom de celui-ci, tout en précisant que T. _____ SA « offr[ait] la gratuité du loyer jusqu'à l'obtention du permis après la mise à l'enquête avec un délai maximal de 6 mois après le début du bail ».

d) A une date inconnue, l'intimé a préparé un bail à loyer au nom de Q. _____, à titre individuel, après plusieurs échanges à ce propos avec T. _____ SA et d'après les indications et corrections de celle-ci. Ce contrat de bail, signé le 14 novembre 2018 par Q. _____ et une personne indéterminée pour l'appelante, fixait le début du bail au 1^{er} décembre 2018 à midi et prévoyait la constitution d'une garantie bancaire de 41'610 francs. Ce contrat prévoyait une dispense conventionnelle de loyer d'une

durée de six mois, le temps pour le locataire d'obtenir le permis relatif au changement d'activité.

L'intimé ne s'est pas occupé de la constitution effective de la garantie relative à l'immeuble sis [...] à [...].

8. Le 9 janvier 2019, X. _____ a adressé une note interne intitulée « 21000 - [...] » à « [...] + [...] » [ndlr : « [...] » étant l'intimé selon les abréviations en cours au sein de l'appelante] pour indiquer ce qui suit :

« J'ai été interpellé par [...] qui se plaint de notre mollesse relative à la loc de la surf [...] depuis 1.5 ans.
Je suis stupéfait de l'invraisemblable maladresse et manque de pro avec laquelle vs avez traité le doss.
Après 1 visite de 10 min, j'ai interp le garage [...] Sàrl qui pourrait être intéressé à louer 1 partie de cette suf.
Pour l'autre, ns allons voir pr créer 1 appart de 1 ou 2p.
Je comprends mnt pk les loc comm marchent à reculons et que notre réput est cata. On est incapable d'ouvrir les yeux. »

9. Le 4 février 2019, l'intimé s'est absenté du bureau. Cette absence a été inscrite dans son agenda, lequel n'était pas partagé par défaut avec tous les utilisateurs, mais auquel son assistante avait accès.

10. Entre les 25 et 27 mars 2019, l'intimé a échangé les courriels suivants avec G. _____, « responsable Key Account Manager » au sein de l'appelante :

« De : G. _____
Envoyé : lundi, 25 mars 2019 10:50
À : C. _____
Objet : [...] à [...]

Ciao C. _____,
Par hasard demain [...] de [...] passe à [...].
T'as éventuellement la proposition des frais et m2 prêt ?

De : C. _____
Envoyé : lundi, 25 mars 2019 11:19
À : G. _____
Objet : RE : [...] à [...]

Ciao G. _____,
Je n'ai pas pu encore visiter les locaux, mais selon notre discussion et au vu de son emplacement qui n'a pas de visibilité depuis la route, ainsi que le volume important, le prix est de Fr. 190.-/m2/an,

Si possibilité de segmenter la surface en deux le prix au m2 pourrait éventuellement être plus élevé.
Concernant les honoraires de mise en valeur, le prix serait de 8% du loyer brut annuel, ou alors un montant forfaitaire à discuter.

De : G. _____
Envoyé : mercredi, 27 mars 2019 15:24
À : C. _____
Objet : RE : [...] à [...]

Ciao C. _____,
Selon discussion avec Mr [...] il m'a demandé, que tu contact [...] pour savoir que leur décision est définitif ou qu'il seriez intéressé pour une discussion.
Après on regarde pour ton honoraire... 30'000.- forfaitaire ? **Si [...] ne veut pas discuter.**
Evidemment, [...] souhaite / rêve d'un m2 entre 200/190.-. [...] parlait de 148.- qu'est inacceptable.
Tous compris ? Bene ? »

11. **a)** Le 29 mars 2019, l'intimé a adressé une note interne intitulée « COMMION MISE EN VALEUR » (*sic*) à « [...] » [ndlr : « [...] » étant P. _____ selon les abréviations en cours au sein de l'appelante] pour lui indiquer ce qui suit :

« J'ai transmis le 7/12/18 le tableau de mise en valeur pour le paiement de mes comm jusqu'à ce jour, toujours rien malgré des relances incessantes.
Je trouve ceci INADMISSIBLE d'autant plus que c'est la deuxième fois que je dois vous déranger pour quelques choses de normal.
La motivation d'un employée est capitale, non seulement pour avoir un esprit d'équipe stimulant, mais aussi parce qu'un employé motivé est moins absent et plus efficace. »

b) Entre les 29 mars et 2 mai 2019, l'intimé a également échangé les courriels suivants avec J. _____, respectivement avec K. _____ au sujet du paiement de ses commissions :

« De : J. _____
Envoyé : vendredi, 29 mars 2019 13:50
À : C. _____
Objet : comm

Recu de [...]

De : C. _____
Envoyé : mercredi, 3 avril 2019 11:15
À : J. _____
Objet : RE : comm

C'est bien et maintenant, il faut que je lui demande pour faire le paiement ;-))

De : J. _____
Envoyé : mercredi, 3 avril 2019 11:19
À : C. _____
Objet : RE : comm

RC

De : C. _____
Envoyé : jeudi, 2 mai 2019 11:17
À : J. _____
Objet : Fwd : comm

Bjr,
Depuis le ok de [...] il y 1 mois tjrs pas reçu ma comm
Merci de me confirmer aujourd'hui encore que le nécessaire sera fait d'ici demain

De : C. _____
Envoyé : jeudi, 2 mai 2019 17:28
À : K. _____
Objet : Fwd : comm

V/ann »

12. **a)** A plusieurs reprises, à des dates indéterminées, X. _____ a adressé des critiques et des reproches à l'intimé dans les bureaux de l'appelante, sur un ton agressif et de manière suffisamment forte pour que ces remarques soient entendues par d'autres personnes.

b) Le 23 avril 2019, l'intimé a envoyé un courriel intitulé « Problème personnel et harcèlement » à X. _____ pour lui indiquer ce qui suit :

« Je pense que vous devez avoir un problème personnel avec moi. Je vous suggère de nous rencontrer, afin de clarifier cette situation qui, devient insupportable.
ABE. »

c) Le 29 avril 2019, l'intimé a adressé à « [...] / [...] » la note interne partiellement reproduite ci-après, intitulée « [...] - [...] - 606 » :

« J'ai bien reçu votre énième plainte du 26.4.19, au sujet de la réf 606.19.03 qui remet en cause la qualité de mon travail. Comme évoqué, dans mon courriel du 25.4.19 cela démontre très clairement votre acharnement à mon encontre sur des reproches

injustifiés, qui ne peuvent en aucun cas remettre en cause la qualité de mon travail, le plus flagrant est, que votre note du 26.4 dont vous faite mention du manque de diligence pour le contrôle sur la solvabilité des locataires.

En effet, je ne peux être que surpris, car vous étiez parfaitement au courant de ce dossier, d'une part, parce que l'agent d'affaire qui a été mandaté pour ce transfert de bail M. [ndlr : nom caviardé], est une de vos connaissances, et d'autre part, vous avez demandé à [...] de faire le nécessaire sans attendre.

De surplus, selon vos échanges de mails concernant ce dossier 2 jours plus tôt, le locataire M. [ndlr : nom caviardé] locataire entrant n'a pas résilié pour un manque de financement, mais bien parce qu'il ne nous avait pas informé qu'il souhaitait demander un changement d'affectation pour un kèbab au lieu d'un tea-room, et c'est suite au courrier de refus de la commune de [...] du 15.4.2019, que 3 jours plus tard, le 18 avril, ils nous informent ne pas avoir le financement pour la reprise du commerce.

Au Lcom, il n'y a aucuns courriers qui ne sort du service sans votre signature, ce qui veut dire, que vous êtes au courant des dossiers traités et que nous avons besoin de votre acceptation pour agir.

Je profite également de vous rappeler que la masse de travail dans notre service étant importante, nous devrions avoir une personne supplémentaire.

Pour conclure, je demande à M. J._____, de prendre position sur les faits, afin de résoudre le problème le plus rapidement possible. »

d) Le 2 mai 2019, J._____ a adressé la correspondance reproduite ci-après à l'intimé :

« Monsieur,

A la lumière des faits que vous évoquez, il ressort très clairement des documents en notre possession que vous ne suivez pas les directives de l'employeur, de votre directeur et des propriétaires.

Votre travail au quotidien est approximatif. Votre contrat mentionne la responsabilité dans la gestion complète de la relocation. Or nous apprenons de votre collaboratrice qu'elle est en surcharge du fait que vous ne respectez pas votre engagement contractuel dans les tâches qui vous ont été assignées.

Votre service commet un nombre impressionnant d'erreurs qu'il nous faut corriger et parfois supporter, le service de gérance est dans l'obligation de vous relancer en insistant sur les délais à respecter et que vous ne maintenez pas.

Le service retails se plaint de votre manque de collaboration et de communication, vous manquez totalement d'anticipation comme pour les banderoles et cette liste n'est pas exhaustive.

Le 4 février vous vous êtes absenté faisant fi de ne pas remplir de fiche d'absence sans compter que vos messages d'absence ne revêtent pas la conformité exigée selon la note interne du 19 juillet 2018 de votre Directeur.

Au surplus, votre responsabilité est de veiller à la solvabilité des locataires avec qui vous avez contracté des baux, ces derniers se sont retrouvés dans l'impossibilité d'honorer leurs loyers ce qui a eu pour fâcheuse conséquence de léser des propriétaires et la gérance ce qui clairement n'est pas acceptable et justifie réparation de votre part.

Nous nous laissons le temps de la réflexion afin de savoir quels sont les mesures que nous allons entreprendre suite aux faits relatés.

Le fait que nous soyons contraints et ce de manière récurrente de vous mettre face à votre responsabilité ne peut en aucun cas être considéré comme du harcèlement mais du bon sens dont nous faisons preuve et même parfois au-delà de ce qu'est en droit de supporter l'employeur.

Nous vous enjoignons de modérer dès lors vos propos concernant le harcèlement et ou la diffamation car comme vous l'aurez compris, ils n'ont pas leur place à la lecture de ces éléments.

Nous croyons dans votre potentiel d'amélioration et souhaitons que cette collaboration se poursuive. »

e) Par courrier du 8 mai 2019, transmis par courriel, l'intimé a répondu ce qui suit à X. _____ et J. _____ :

« Messieurs,

Par vos courriers du 2 mai 2019, vous m'informez de votre décision sur les mesures que vous allez prendre à mon encontre.

Je vous rappelle que le but de mon message n'était pas d'entrer en litige, mais de trouver une solution, au vu de la teneur de vos propos, je tiens à apporter les réponses aux reproches que vous alléguiez.

Vous faite mention, que ma collaboratrice Madame R. _____, se plaint, du manque d'information et du non respect de mes tâches.

Pendant mes vacances, le 25 avril 2019, vous avez Mrs X. _____ et J. _____, lors d'un entretien dans votre bureau avec Madame R. _____, tenté de lui faire confirmer les reproches que vous mentionnez dans vos courriers, sous peine que si elle ne collaborait pas, je site, <<cela peut se retourner contre vous.>>, elle vous alors dit que ce n'était pas le cas, tous les courriers, contact propriétaire, ainsi que mes visites sont très étroitement discutés dans mon service.

Concernant le changement de cylindre de l'immeuble [...] à [...] et mes agissements dans votre dos et celui de [...], c'est la poste qui a perdu la clé, mais une visite étant prévue le même jour, nous avons dû agir au plus pressant, ceci avec l'accord de la propriétaire. De plus vous avez signé le bon de commande, je joins à la présente la réponse de la propriétaire T. _____, qui me remercie pour ma réactivité et mon intervention rapide sur ce dossier, ce qui a permis de louer les locaux en question à [...] SA.

Concernant la solvabilité des locataires, vous n'êtes pas sans savoir, que le nombre d'ouvertures de procédures de faillite en 2018 a augmenté de 5,4% à 13'971 cas. Le montant des pertes financières résultantes est repassé au-dessus des 2 milliards de francs.

Vous faites mention de mon absence le 4 février 2019, elle été inscrite dans mon agenda, je profite pour rebondir à ce sujet, depuis maintenant près de 4 ans, il y a un nombre important d'heures supplémentaires à mon compte, ma disponibilité pour les propriétaires et les locataires tard le soir, le samedi et ainsi que pendant mes vacances, ont très largement couvert mon absence au bureau, vous avez malgré ça décompté une demi-journée de travail de mes vacances.

Pour conclure :

Je suis depuis le mois de janvier 2019, malgré un grand nombre de relances, toujours en attente du paiement de mes commissions.

Je vous demande une dernière fois de faire le versement de CHF. 23'671.- selon tableau joint, d'ici au vendredi 10 mai 2019.
Je reste dans l'attente d'une réunion, afin de résoudre cette situation et pouvoir poursuivre notre collaboration. »

Interrogée à propos des événements la concernant, relatés dans ce courrier de l'intimé, la témoin R._____, assistante locations auprès de l'appelante, entendue par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale lors de l'audience d'instruction du 12 janvier 2022, a nié avoir été questionnée durant les vacances d'avril 2019.

f) Le 17 mai 2019, l'intimé a adressé une note interne intitulée « 2^{ème} rappel commissions impayées » à « [...] + [...] » pour indiquer ce qui suit :

« Malgré ma NI du 29/3, soit, 49 jours, toujours pas reçu le paiement
Je dois constater que le but de cette action, doit être de me démotiver. »

13. Le 14 juin 2019, l'intimé a indiqué se trouver chez un client de l'appelante.

Lorsque X._____ a appelé ce client, celui-ci lui a répondu ne pas avoir rendez-vous avec l'intimé.

14. a) Le 23 juin 2019, l'intimé a transmis le courrier suivant par courriel à J._____ :

« Mise en demeure paiement commissions
Monsieur,
Nous sommes liés par un contrat de travail en date du 24 juin 2015, pour le poste de Responsables des locaux commerciaux.
Je constate à ce jour que mes commissions du mois de décembre 2018, dont règlement devait intervenir en janvier 2019, ne m'ont toujours pas été payées, ceci malgré un ultime délai accordé au 10 mai 2019.
Cette situation me cause un réel préjudice et je vous demande de mettre à ma disposition mon dû salarial à réception de la présente.
Si cette situation devait perdurer, je me verrai contraint de saisir les autorités compétentes afin de faire valoir mes droits. »

b) A une date indéterminée, le courrier du 23 juin 2019 susmentionné a été retourné à l'intimé, tel que reproduit ci-après, portant des remarques manuscrites apposées par M. _____ :

1) j'ai bien reçu votre
lettre Rec. Avec 2
fautes d'orthographe

Par courriel



le 23 juin 2019

Mise en demeure paiement commissions

2) ou vous paiera cette
semaine

Monsieur,

Nous sommes liés par un contrat de travail en date du 24 juin 2015, pour le poste de
Responsable des locaux commerciaux.

Je constate à ce jour que mes commissions du mois de décembre 2018, dont règlement
devait intervenir en janvier 2019, ne m'ont toujours pas été payées, ceci malgré un ultime
délai accordé au 10 mai 2019.

Cette situation me cause un réel préjudice et je vous demande de mettre à ma disposition
mon ~~dx~~ ^{le} ~~salariat~~ à réception de la présente.

Si cette situation devait perdurer, je me verrai contraint de saisir les autorités compétentes
afin de faire valoir mes droits. !!

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes respectueuses salutations.

3) N.B. Vous venez d'envoyer un mail de
1028 de 1025 pages ! on devrait
vous facturer la perte de temps !!

c) Entre les 24 juin et 3 juillet 2019, l'intimé a eu l'échange de courriels reproduit ci-dessous avec différents interlocuteurs, dont notamment X. _____ et J. _____, au sujet de ses commissions :

« De : J. _____

Envoyé : lundi, 24 juin 2019 10:17
À : C. _____
Cc : X. _____ ; K. _____ ; (...)
Objet : paiement comm

Versement avec sal juin
Comm = 20914, soit vos 22054 - 1140 (2280 à 50%). [...] a récupéré le client et augmenté le L

De : C. _____
Envoyé : lundi, 24 juin 2019 10:28
À : J. _____
Cc : X. _____ ; K. _____ ; (...)
Objet : Re : paiement comm

Les comm doivent être payées selon le tableau ci-joint signé et accepté montant Fr. 23671.75

De : J. _____
Envoyé : lundi, 24 juin 2019 10:33
À : C. _____
Cc : X. _____ ; K. _____ ; (...)
Objet : RE : paiement comm

J'enlève [...] de l'équation. K. _____ ne rien remettre à [...] (cela en devient absurde) surtout si :
[...], nous avons pris 10 min pour vérifier votre envoi de 1025 pgs.
Aucune signature !?
Pouvez-vous pointer une nvlle fois si cette dernier se trouve à la 928^{ème} pg ??

De : C. _____
Envoyé : mercredi, 3 juillet 2019 12:05
À : J. _____
Cc : (...)
Objet : RE : paiement comm
Pièces jointes : (...); Hon MV Lcom.pdf

Je reviens sur le paiement de mes commissions, le montant des MV de Fr. 23'671.75 qui devait être payé selon accord de [...] et tableau ci-joint.
Reçu versement de Fr. 20'914, soit une différence en ma faveur de Fr. 2757.75, que je vous demande de verser avec le salaire d'août 2019. »

15. a) Entre les 10 et 16 juillet 2019, l'intimé a eu les échanges de courriels suivants avec G. _____ et [...]:

« De : C. _____
Envoyé : mercredi, 10 juillet 2019 17:20
À : G. _____
Cc : [...]
Objet : [EXTERN] 10213 [...] [...] négociation en cours

Ciao G. _____,

Voici la réponse de [...].

Ils ne peuvent pas nous transmettre le chiffre d'affaire, cependant selon leur analyse théorique le loyer par rapport au chiffre d'affaire serait d'environ de CHF. 200'000.-/an, il reste donc sur leur dernière offre soit : 300'000.-/an.

Par contre, il serait disposé à accepter notre proposition de loyer à CHF 324'000.-/an, mais avec une prolongation de bail de 2 ans à la place de 5 ans initialement prévu et ainsi de suite 2 ans en 2 ans.

De : [...]

Envoyé : jeudi, 11 juillet 2019 14 :39

À : C. _____

Cc : G. _____ ; (...)

Objet : AW : [EXTERN] 10213 [...] [...] négociation en cours

Bonjour Monsieur C. _____,

Nous avons discuté votre contreproposition cet après-midi et nous sommes d'accord du renouvellement du bail à partir de l'année 2020 pour 2 ans pour un montant de CHF 324'000.-/an, car ce loyer de CHF 230. se situe -CHF 10.-/an par année en dessous du loyer du marché. Perte locative de CHF 14'100. par année. Je vous prie de faire un avenant.

De : G. _____

Envoyé : mardi, 16 juillet 2019 13:50

À : C. _____

Cc : (...) ; R. _____

Objet : TR : [EXTERN] 10213 [...] [...] demandeur leurs ok déf et nous informer stp

Pièces jointes : (...)

Hello C. _____,

Dès que t as le OK d [...], merci de me le communiquer.

Après la signature d Aldi tu peux établir la facture d'honoraire à l'envoyer à nous [...] [...] au charge SAST avec le montant fixe comme discuté. »

b) A une date inconnue, le contrat de bail évoqué dans ces échanges de courriels a été conclu avec [...]. Aucune commission n'a été versée à l'intimé en lien avec la conclusion de ce contrat.

16. a) Par courriel du 12 juillet 2019 intitulé « TR : [...], [...]_ Mise à l'enquête [...] » l'intimé a informé [...] de T. _____ SA du fait que l'enquête publique concernant la [...] prévue par Q. _____ serait publiée « le 23 juillet ».

Le 15 juillet 2019, [...] a répondu à l'intimé pour lui demander si le locataire était à jour dans le paiement de son loyer. À la suite de cette interpellation, le service de l'intimé a, par courrier du 25 juillet 2019,

relancé Q._____ pour que celui-ci constitue la garantie bancaire de 41'610 francs. En réponse, Q._____ a, par courrier du 2 août 2019, expliqué en substance à l'appelante que l'étude de son projet avait pris plus de temps que prévu et lui a demandé un délai supplémentaire de deux mois pour constituer la garantie bancaire, ainsi qu'une prolongation de la gratuité du loyer jusqu'à fin décembre 2019.

b) Le 22 août 2019, l'intimé a répondu ce qui suit à un courriel intitulé « Re : [...] - [...] - Q._____ » reçu la veille de [...] de T._____ SA :

« Chère Madame,
En réponse à vos demandes :

- Montant GB prévu par le bail : CHF. 41'610.-
- Constituée ou non : Non, relance garantie envoyée le 25.7.19
- Date de remise des clés : Une clé a été remise à l'architecte suite nos échanges en date du 29.10.18, afin de confirmer la faisabilité du changement d'affectation.
- Date de l'état des lieux d'entrée : Selon nos différents échanges ci-joints, nous attendons l'obtention du permis de construire.
- Date du premier loyer dû : 1^{er} juin 2019
- Date du jour du locataire : Solde échu CHF. 20'805.-. » (*sic*).

17. Le 29 juillet 2019, l'intimé et X._____ ont échangé les courriels reproduits ci-dessous :

« De : X._____
Envoyé : lundi, 29 juillet 11:07
À : C._____
Cc : J._____ ; (...)
Objet : Re : Immeubles [partie caviardée] [...]

Il faut pas prendre les gens pour des imbéciles il y a de nombreux mois je vous ai demandé de mettre de la pub au bord de route ou en tout cas visible depuis la route je constate que :
Vous n'avez pas levé le petit doigt
Vous n'avez pas fait la moindre pub
Vous n'avez pas distribué la moindre plaquette
C'est pas sérieux et c'est grave, maintenant je dois me justifier auprès du pro alors j'attends vos arguments

De : C._____
Envoyé : lundi, 29 juillet 2019 11 :48
À : X._____
Cc : J._____ ; (...)
Objet : [partie caviardée]
Pièces jointes : RE : [...]; Bail signé.pdf ; Courrier annulation bail signé.pdf

La pub selon mail ci-joint, vous a été transmise à plusieurs reprises, le pro a refusé.

Vous n'avez pas levé le petit doigt - **Vous n'avez pas vu mes pièces jointes, un bail a été signé**
Vous n'avez pas fait la moindre pub - **Pub proposée mais pas acceptée**
Vous n'avez pas distribué la moindre plaquette - **8 visites** »

18. Par courrier du 26 août 2019, l'appelante a licencié l'intimé moyennant un délai de congé de six mois, invoquant « une réorganisation du service ». Dans ce courrier, l'appelante ajoutait : « Dans l'éventualité où vous trouveriez un nouvel emploi avant le terme du présent contrat, nous sommes disposés à vous libérer de manière anticipée ».

19. Le 27 août 2019, [...], pour T._____ SA, s'est plainte de l'intimé, en lien avec le bien loué à Q._____, dans un courriel intitulé « RE : [...] - [...] - Q._____ » adressé à X._____.

Entre les 27 et 29 août 2019, l'intimé et X._____ ont eu l'échange de courriels reproduit ci-après s'agissant de la location à Q._____ des locaux sis à la [...] :

« De X._____
Envoyé : mardi, 27 août 2019 11:15
À : C._____
Cc : J._____ ; (...)
Objet : TR : [...] - [...] - Q._____

Je veux des explications claires et précises dans l'heure qui suit

De : X._____
Envoyé : jeudi, 29 août 2019 11 :18
À : C._____
Cc : J._____ ; (...)
Objet : RE : [...] - [...] - Q._____

Comme vous ne jugez pas nécessaire de me donner des explications, j'en prends note et sachez que le cas échéant votre responsabilité personnelle est engagée.

De : C._____
Envoyé : jeudi, 29 août 2019 11 :54
À : X._____
Cc : J._____
Objet : RE : [...] - [...] - Q._____

Tout d'abord vous n'êtes pas sans savoir que je n'ai pas reçu votre mail, car vous avez changé le mot de passe de mon pc depuis le vendredi 23.8.19.

Une fois le bail signé par les parties et remis au secrétariat, je me n'occupe pas de faire le lien avec le service technique pour l'état des lieux.

La clé toujours selon le mail a été remise suite à la demande de T. _____ qui voulait être sûr que le changement d'affectation pouvait être fait.

Nous sommes tous parfaitement au courant que pour un changement d'affectation six mois ne sont pas suffisant, ce que j'avais dit à Mme [...] à l'époque, mais elle en a décidé autrement, selon les échanges de courriels ci-joint.

Concernant [...], je ne suis absolument pas concerné c'est un problème avec le technique et la remise des locaux dans les temps prévus. **Preuve selon mail ci-joint.**

Ma responsabilité personnelle n'est donc aucunement engagée.

De : X. _____

Envoyé : jeudi, 29 août 2019 14:49

À : C. _____

Cc : J. _____

Objet : RE : [...] - [...] - Q. _____

Si je comprends bien ce n'est pas vous qui avez remis les clés aux locataires ou son architecte ?

Pour ce qui est d'[...] c'est vous qui étiez responsable de la commercialisation c'est votre service qui à égaré les clés et finalement vous n'êtes responsable de rien ?? »

20. Le 28 août 2019, Q. _____ s'est vu notifier une résiliation de bail concernant les locaux sis [...] à [...], résiliation qu'il a contestée le 6 septembre 2019, réclamant des dommages et intérêts pour un montant de 62'511 fr. 05.

21 a) Le 29 août 2019, l'intimé a adressé une note interne, reproduite ci-dessous, à X. _____ :

« EXPEDITEUR : [...]

DESTINATAIRE : [...] - [...] - [...]

TOTAL PAGES : 2

DATE : 29/8/19

CONCERNE : [...] - [...] surface rez [...] SA

PC établi, locaux repeints propres et impeccables

Une banderole selon photos ci-jointe de 1 x 2 mètres

Notice sur site

- Je pense que vous dite n'importe quoi, avant de faire des NI, et de fausses accusations il faudrait peut-être vous déplacer réellement. <<amateurisme>>

- Vous continuez vos remarques déplacées sans motifs, cela ne fait que confirmer mes dires.

Vivement le 28 février 2020 »

b) Le 2 septembre 2019, X. _____ a envoyé la note interne reproduite ci-dessous à l'intimé :

« EXPEDITEUR : [...]
DESTINATAIRE : [...]
COPIE : [...] - [...]
TOTAL PAGES : 2
DATE : 2.9.19
CONCERNE : 10 - [...] - [...] Surface rez [...] SA

Dans votre NI du 29.8.19 conc cette surf, vous mélangez des remarques relatives à de la pub pour des locaux et l'échéance de votre ctrt de trav, ce qui est inconvenant.

Vous semblez vous réjouir de partir compte tenu de votre remarque dans votre NI et je suis disposé à vous lib séance tenante.

Bien entendu, il faudra établir un rapport d'act complet pour la semaine du 26 au 30.8, un point de sit sur les doss en cours et à l'avenir un rapp d'act à chaque fin de semaine précisant vos déplacements, clients, objectifs, négoc, etc... »

22.

a) A u

80000 d'is Cast client ven s'achient

EXPEDITEUR	:	
DESTINATAIRE	:	
COPIE	:	
TOTAL PAGES	:	1
DATE	:	10.9.19
CONCERNE	:	

B à rénov durée env 2 sem reloc 1.11.19

B 30^{Re} 120 m2 ~~20000~~

L act 4300 / 430 / m2

L fut 4400 / 440 / m2 + FA

Diff 100 an 1200

Peint (crépis)	21000
Sols (vitrif, F+P partiel parquet)	6500
HON 5%	1375
TOT	28875

ou l'ait réve

5 ans après la liv il faut le refaire!

28875

Rdt 4.16 pm2 : 2410

7.10.19 : 7 point (écaillures + fissures) → 10000 \$ 21000 !
" Sols (vitrif parquet) → 28000 \$ sol + 6500 + 1375

b) Le 30 octobre 2019, une note interne, annotée, reproduite ci-dessous a été à nouveau transmise à l'appelante :

« EXPEDITEUR : [...]
DESTINATAIRE : [...]
COPIE : [...]
TOTALE PAGES : 1
DATE : 30.10.19
CONCERNE : 10.19.6.3 [...] - [...] / [...] SA

B à rénov durée env. 2 sem reloc 15.11.19
B rez 120 m2
L act 4300 / 430 / m2
L fut 4400 / 440 / m2 + FA
Diff 100 an 1200
Peint (crépis) 18000
Sols (vitrif, F+P partiel parquet) 6500
□ (à charge loc) -2800
HON 5% 1085
TOT 22785

TOT 22785
Rdt 5.27 pm2 : 190 »

[Annotation manuscrite : « Accepté après une grosse erreur »]

23. **a)** Le 23 septembre 2019, l'intimé a mis l'appelante en demeure de lui verser le salaire d'août 2019 dans un délai au 25 septembre 2019.

Par courrier du 1^{er} octobre 2019, l'intimé a réitéré sa mise en demeure du 23 septembre 2019, cette fois-ci pour les salaires d'août et de septembre 2019, impartissant à l'appelante un délai au 4 octobre 2019 pour procéder à leur versement.

Par courrier du 3 octobre 2019, l'intimé a indiqué à l'appelante que le salaire d'août 2019 lui avait été versé et rappelé le contenu de son précédent courrier concernant le salaire de septembre 2019 qui restait dû.

Dans un courrier du 8 octobre 2019 adressé à l'appelante, l'intimé lui a impartie une « ultime et dernière mise en demeure » de lui verser le salaire de septembre 2019 dans un délai au 11 octobre 2019.

b) Le 11 octobre 2019, l'appelante a adressé un courrier à l'intimé, dont il ressort ce qui suit :

« Il est reproché à M. C. _____, qui le sait déjà, d'avoir violé à de multiples reprises ses obligations professionnelles, ce qui a causé à son employeur un dommage considérable. L'élément le plus saillant mis en évidence aujourd'hui par mes mandants est un cas où M. C. _____ a remis sans s'assurer de la constitution de la garantie de loyer requise les clés à un locataire notoirement insolvable. Dans ce dossier, il a adressé au client un extrait de poursuites (douteux) faisant état d'une absence de créanciers alors qu'il savait, pour avoir recherché dans une base de données de débiteurs douteux, que la personne était criblée de dettes.

Pour ce seul cas, les dommages causés non seulement par la conclusion d'un bail avec une personne qui ne paie pas ses loyers, mais par l'absence de garantie de loyer qui permettrait de récupérer une partie du dommage se monte aujourd'hui, selon les premières estimations de mes mandants, à plusieurs dizaines de milliers de francs.

(...)

Monsieur C. _____ s'est enquis sous votre plume de la raison pour laquelle son salaire n'avait pas été versé. C'est dû à la compensation, ici invoquée, entre le dommage causé à M. _____ SA et son salaire.

La faute est tellement grave qu'on doit légitimement se demander dans quelle mesure le dommage n'a pas été intentionnel. Mes mandants ayant - en l'état - renoncé à invoquer cet argument, ils ont versé tout récemment à M. C. _____ un montant couvrant ses minimums vitaux d'août et de septembre, selon leur calcul du moins ; si votre mandant devait estimer que son minimum vital n'a pas été respecté, je vous remercie de me faire savoir par retour de courrier quel est le montant exact avec le justificatif de calcul pour que mes mandants puissent l'adapter.

S'agissant du détail des créances en réparation, je vous les communiquerai dès que j'en disposerai. Je pars cependant pour les vacances d'automne. Il faudra donc un petit peu de patience ; toutefois vu l'ordre de grandeur ici articulé, Monsieur C. _____ verra de toute façon un certain nombre de mois s'écouler avant que le dommage ne puisse être retenu sur les salaires qui lui sont encore dus jusqu'à la fin des rapports de travail. La question n'est donc pas d'une actualité brûlante.

Pour le surplus, je constate que M. C. _____ n'a travaillé ni fin septembre ni début octobre. Dès lors qu'il n'a pas fourni de certificats médicaux pour les périodes correspondantes, je vous remercie de m'indiquer comment il considère cette absence ».

24. Par courrier du 24 octobre 2019 adressé au conseil de l'appelante, l'intimé, par son conseil, a fait opposition à son licenciement. Dans ce même courrier, l'intimé a mis l'appelante en demeure de lui verser son salaire du mois de septembre 2019 dans un délai de cinq jours

et « le salaire ou les indemnités journalières relatives au mois d'octobre 2019 » dans un délai au 31 octobre 2019.

25. Du 3 septembre au 29 novembre 2019, l'intimé a été indiqué comme en incapacité de travail pour cause de maladie.

26. Le 1^{er} novembre 2019, l'appelante a adressé un courrier à l'intimé, dont il ressort ce qui suit :

« J'accuse réception de votre correspondance du 24 octobre 2019. Vu l'agressivité déployée par M. C. _____, je pense qu'il est tout à fait inutile d'y répondre.

La seule question factuelle est celle de l'assurance. Je m'en enquiers et vous reviendrai, mais certainement pas dans le délai trop court imparti dans une correspondance que je n'ai retrouvée qu'à mon retour de vacances.

J'observe au surplus que l'existence ou non d'une perte de gain maladie ne changera strictement rien au droit de M. _____ SA de compenser les créances qu'elle détient contre M. C. _____, de sorte qu'il n'y a aucune urgence à lui communiquer quelque renseignement que ce soit.

Il est au surplus pris note de l'opposition formulée, indépendamment de son absence de justification au fond ».

27. Par courrier du 6 novembre 2019 adressé à Q. _____, [...], gérante au sein de l'appelante, a accepté la remise des locaux sis à la [...] et a confirmé que l'appelante renonçait aux loyers dus dès le 1^{er} juin 2019, ceci en contrepartie de l'abandon de ses prétentions par Q. _____.

28. Le 18 novembre 2019, l'intimé a signé avec [...] SA un contrat de travail à durée indéterminée à un taux d'activité de 100% pour un salaire annuel de 108'000 fr. payable en 12 mensualités et prévoyant un début d'activité en date du 1^{er} décembre 2019.

29. Le 29 novembre 2019, l'intimé a adressé à l'appelante le courrier suivant, intitulé « Résiliation avec effet immédiat pour justes motifs » à P. _____ :

« Par lettre du 26 août 2019, vous m'avez licencié.

(...)

Je constate que depuis la lettre de licenciement, et malgré mes réitérées mises en demeure, vous continuez à violer de manière crasse vos obligations contractuelles :

Pour des motifs futiles, en alléguant des faits non étayés et par ailleurs dénués de tout fondement, vous ne versez plus qu'une infime partie de mon salaire, et vous ignorez par exemple mes bonus.

Compte tenu de votre opposition frontale, à verser l'entier de mon salaire et par conséquent à respecter la première de vos obligations contractuelles, je résilie avec effet immédiat les rapports de travail, et ceci pour de justes motifs au sens de l'art. 337 al. 1 et 2 CO ».

30. a) Entre 2017 et 2019, l'intimé a transmis à l'appelante différents tableaux relatifs à ses commissions. Ainsi, le 1^{er} février 2017, il a transmis à l'appelante le tableau suivant relatif à ses commissions de mise en valeur au 31 décembre 2016 :

MV Lcom au 31.12.2016		% comm.: 20%		A remplir par :		A remplir par :							
VILLE	ADRESSE	CLIENT	Dés le	Date signature MV	Surface m2	Prodm2	EL ANNUEL	MV %	HONO MV (sans TVA)	Éts. Hon	Comm. brutes MV	NO	Date post
				08.12.16	496	350.00	127 728	18%	22 991	21.12.2016	4 598.20		
				08.12.88	496	350.00	173 600	5%	8 680	p. 13.12.2016	1 736.00		
			18.09.2015		27	315.50	8 520	10%	852	09.12.2016	170.40		
				12.05.15	1930	143.76	183 145	6%	9 157	13.12.2016	1 831.50		
			19.01.2016		30	760.00	24 600	10%	2 460	16.03.2016	492.00		
				15.10.15	823	386.50	318 120	8%	25 450	22.12.2016	5 089.90		
					613	244.20	149 690	10%	14 969	13.12.2016	2 993.80		
			07.02.2016		344	159.00	54 000	10%	5 400	13.12.2016	1 080.00		
			10.12.2015		640	168.75	108 000	5%	5 400	13.12.2016	1 080.00		
			07.12.2015		125	308.60	37 500	10%	3 750	13.12.2016	750.00		
			10.10.2015		125	384.00	48 000	5%	2 400	13.12.2016	480.00		
			10.02.2016		365	130.00	42 000	10%	4 200	13.12.2016	840.00		
			04.07.2015		890	387.00	344 400	10%/Forfait	10 000	13.12.2016	8 888.00		
					459	273.00	125 400	10%	12 540	13.12.2016	2 508.00		
			24.02.2016		180	330.50	59 496	8%	4 760	13.12.2016	951.90		
				06.12.10			769 668	Forfait	11 250	09.12.2016	2 250.00		
			Pas de contrat selon		166	390.00	59 760	8%	4 780	27.12.2016	956.00		
			Pas de contrat selon		266	282.85	75 238	8%	6 019	27.12.2016	1 203.80		
			30.05.216		21.12.16	1580	330.50	524 040	10% TTC	48 522	22.12.2016	9 704.40	
TOTAUX		Nbre d'objets	19				3 232 905		203 580		45 503.30		

b) Le 21 juin 2017, l'intimé a modifié ce tableau et l'a à nouveau transmis à l'appelante, tel que reproduit ci-dessous :

MV Lcom au 31.12.2016												
A remplir par											A remplir par	
VILLE	ADRESSE	CLIENT	Date le	Date signature M	Surface m2	Prix/m2	EL ANNUEL	GER %	HONO gér (sans TVA)	Enc. Hon	Comm. brutes MV	Date pmt
				09.12.88	496	350.00	173 600	4%	6 944	p. 13.12.2016	1 388.80	X
				12.05.15	1930	143.76	183 145	4%	7 329	13.12.2016	1 465.20	X
			19.01.2016	17.06.14	30	760.00	24 600	4%	984	16.03.2016	156.80	✓
				15.10.15	823	386.50	318 120	4%	12 725	22.12.2016	2 545.00	✓
					613	244.20	149 690	4%	5 888	13.12.2016	1 197.90	✓
			07.02.2016		344	159.00	54 000	4%	2 160	13.12.2016	432.00	X
			10.12.2015	13.06.14	640	168.75	108 000	4%	5 400	13.12.2016	1 060.00	✓
			07.12.2015	15.02.16	125	308.60	37 500	4%	1 500	13.12.2016	300.00	✓
			10.10.2015	14.02.11	125	384.00	48 000	4%	1 920	13.12.2016	384.00	✓
			24.02.2016		180	330.50	59 496	4%	2 380	13.12.2016	476.00	✓
			Pas de contrat selon		166	360.00	59 760	4%	2 389	27.12.2016	477.90	✓
			Pas de contrat selon		266	282.85	75 238	4%	3 010	27.12.2016	601.90	✓
			30.06.216	21.12.16	1690	330.90	524 040	4%	48 522	22.12.2016	9 704.40	✓
TOTAUX		Nbre d'objets					1 816 189		101 247		20 249.50	

Annexes : copies factures MV

21.06.2017

2048
20482.

4.7.17

c) Le 30 août 2017, l'intimé a transmis le tableau suivant relatif à ses commissions de mise en valeur et de gérance au 30 juin 2017 :

Hon Lcom au 30.6.17											
A remplir par											A remplir par
VILLE	ADRESSE	No Imm	CLIENT	Locataire	Dés le	EL ANNUEL	Taux de MV	HON MV (sans TVA)	Date Enc. Hon	Comm. brutes HON MV	Date pmt
					15.04.2017	15 480	Forfait	2 000	04.04.2017	400.00	
					01.02.2017	78 840	10%	7 884	12.04.2017	1 576.80	
					01.01.2017	71 820	4.4%	3 160	05.04.2017	632.00	
					01.04.2017	11 040	10%	1 104	13.06.2017	220.80	
					01.04.2017	7 440	10%	744	13.06.2017	148.80	
					01.04.2017	21 600	8%	1 728	13.06.2017	345.60	
					01.08.2016	51 600	4%	2 064	13.06.2017	412.80	
TOTAUX MV		Nbre d'objets			7	257 820		18 684		3 736.80	
HONORAIRES DE GERANCE											
VILLE	ADRESSE	No Imm	CLIENT	Locataire	Dés le	EL ANNUEL	GER %	HON GER (sans TVA)	Date Enc. Hon	Comm. brutes HON GER	Date pmt
					01.12.2015	85 000	4%	3 400		680.00	
					01.07.2015	24 000	4%	960		192.00	
					01.12.2015	42 000	4%	1 680		336.00	
					01.12.2015	22 800	4.25%	959		193.80	
					div. 2016	318 120	3.5%	11 134		2 226.80	
					div. 2016	149 690	4.5%	6 736		1 347.20	
					01.02.2016	108 000	3.5%	3 780		756.00	
					01.12.2015	37 500	4.5%	1 688		337.50	
					01.11.2015	48 000	5%	2 400		480.00	
					01.05.2016	59 496	4%	2 380		476.00	
					01.02.2016	96 360	4%	3 854		770.90	
					01.07.2016	59 760	3.7%	2 210		442.00	
					01.07.2016	524 040	2.9%	15 197		3 039.40	
TOTAUX HON GER		Nbre d'objets			13	1 574 766		56 388		11 277.60	

15.014.40

5/16

d) Le 31 janvier 2018, l'intimé a transmis le tableau suivant concernant ses honoraires de mise en valeur et de gérance au 31 décembre 2017 :

Hon Lcom au 31.12.17												% comm.: 20%			
MISES EN VALEUR												A remplir par		A remplir par	
VILLE	ADRESSE	No imm	CLIENT	Locataire	Date	Surface m2	Prix/m2	EL ANNUEL	Taux de MV	HON MV (sans TVA)	Date Enc. Hon	Comm. brutes HON MV	Date prat		
					01.07.2017	64	360	23 860.00	4%	955.20					
					01.07.2017	161	290	65 704.00	4%	2 228.16	28.09.2017	796.51	✓		
					01.08.2017	60	320	19 880.00	4%	795.20					
					01.12.2017	273	245	64 172.25	Forfait	62 589.67	03.11.2017	10 519.80	?		
					01.12.2017	273	245	64 172.25	10%	6 776.05	03.11.2017	1 335.20	ⓧ T pas releve + Cher		
					01.09.2017	126	350	44 100.00	5%	2 205.00	16.07.2017	440.00			
					01.04.2017	43	257	11 040	10%	1 104.00					
					01.04.2017	37	201	7 440	10%	744.00	13.06.2017	389.80			
					01.09.2016	161	320	51 600	4%	1 032.00	31.12.2017	208.40	✓		
					01.10.2017	56	643	36 000	10%	3 600.00	28.08.2017	720.00	✓		
					01.10.2017	149	350	52 152	5%	2 607.60	01.12.2017	521.50	✓		
					01.01.2018	30	280	8 400	Forfait	1 368.50	20.12.2017	273.70	✓		
					01.01.2018	74	340	25 200	10%	2 520.00					
					01.12.2017	43	279	12 000	10%	1 200.00	01.12.2017	240.00			
					01.11.2017	35.5	122	4 320	10%	432.00					
TOTALUX MV					Nbre d'objets		15		480 160.50		80 491.17	16 674.20			
HONORAIRES DE GERANCE															
VILLE	ADRESSE	No imm	CLIENT	Locataire	Date	Surface m2	Prix/m2	EL ANNUEL	GER %	HON GER (sans TVA)	Date Enc. Hon	Comm. brutes HON GER	Date prat		
					01.11.2016	344	158.00	46 600	5%	2 330.00	13.12.2016	466.00			
					01.06.2016	161	320	55 920	4%	2 054.00		412.00			
TOTALUX MV					Nbre d'objets		3		102 720.00		4 404.00	880.00			

Ce tableau a été annoté une première fois comme ceci, notamment par X. _____ :

MV avec loc^s sortant *Aucun de tout côté*

Hon Lcom au 31.12.17												% comm.: 20%			
MISES EN VALEUR												A remplir par		A remplir par	
VILLE	ADRESSE	No imm	CLIENT	Locataire	Date	Surface m2	Prix/m2	EL ANNUEL	Taux de MV	HON MV (sans TVA)	Date Enc. Hon	Comm. brutes HON MV	Date prat		
					01.07.2017	64	360	23 860.00	4%	955.20					
					01.07.2017	161	290	65 704.00	4%	2 228.16	28.09.2017	796.51			
					01.08.2017	60	320	19 880.00	4%	795.20					
					01.12.2017	273	245	64 172.25	Forfait	62 589.67	03.11.2017	10 519.80			
					01.12.2017	273	245	64 172.25	10%	6 776.05	03.11.2017	1 335.20			
					01.09.2017	126	350	44 100.00	5%	2 205.00	16.07.2017	440.00			
					01.04.2017	43	257	11 040	10%	1 104.00					
					01.04.2017	37	201	7 440	10%	744.00	13.06.2017	389.80			
					01.09.2016	161	320	51 600	4%	1 032.00	31.12.2017	208.40			
					01.10.2017	56	643	36 000	10%	3 600.00	28.08.2017	720.00			
					01.10.2017	149	350	52 152	5%	2 607.60	01.12.2017	521.50			
					01.01.2018	30	280	8 400	Forfait	1 368.50	20.12.2017	273.70			
					01.01.2018	74	340	25 200	10%	2 520.00					
					01.12.2017	43	279	12 000	10%	1 200.00	01.12.2017	240.00			
					01.11.2017	35.5	122	4 320	10%	432.00					
TOTALUX MV					Nbre d'objets		15		480 160.50		80 491.17	16 674.20			
HONORAIRES DE GERANCE															
VILLE	ADRESSE	No imm	CLIENT	Locataire	Date	Surface m2	Prix/m2	EL ANNUEL	GER %	HON GER (sans TVA)	Date Enc. Hon	Comm. brutes HON GER	Date prat		
					01.11.2016	344	158.00	46 600	5%	2 330.00	13.12.2016	466.00			
					01.06.2016	161	320	55 920	4%	2 054.00		412.00			
TOTALUX MV					Nbre d'objets		3		102 720.00		4 404.00	880.00			

OK *736.50*
1335.20
369.80
298.40
521.50
277.80
830.40

5177.00

late gk
Si vous me payez pour mes MV c'est comme si vous me payez BONUS - MALUS !

Puis annoté une seconde fois comme ceci :

M.V. avec loc sortant

moins de tout et tout

Mises en Valeur												
VILLE	ADRESSE	No Imm	CLIENT	Locataire	Dès le	Surface m2	Prix/m2	EL ANNUEL	Taux de MV	HON MV (sans TVA)	Date Enc. Hon	Comm. brutes HON MV
					01.07.2017	64	308	23 880.00	4%	820.00	28.09.2017	798.81
					01.07.2017	181	289	58 304.00	4%	2 231.74		
					01.08.2017	59	523	19 888.00	4%	787.52		
					01.12.2017	293	281	64 120.00	10%	2 564.80	01.11.2017	10 818.80
					01.12.2017	293	243	84 172.30	10%	3 246.85	01.11.2017	1 300.20
					01.02.2017	128	950	44 768.00	5%	2 288.40	18.07.2017	488.90
					01.04.2017	37	201	7 440.00	10%	286.40	18.08.2017	388.81
					01.08.2016	181	328	51 600.00	4%	1 632.00	31.12.2017	200.40
					04.10.2017	22	842	26 448.00	10%	1 057.92	28.08.2017	788.80
					01.08.2017	149	266	52 961.00	5%	2 648.05	01.12.2017	121.00
					01.01.2018	53	280	8 400.00	10%	320.00	30.12.2017	377.78
					01.01.2018	74	349	25 200.00	10%	1 008.00		
					01.12.2017	48	273	12 513.00	10%	480.51	01.12.2017	330.40
					01.11.2017	353	528	4 200.00	10%	168.00		
TOTALUX MV						16		420 960.00		18 481.17		18 674.30

date 9/6

ni van me ppp pa mes MV
c'est comme si van me volley
BONNUS - MALUS !

736.50 fait au 18
1335.20 fait au 18
369.80 -
228.40 - fait au 18
521.50 -
277.80 -
830.40 -
205.90
5137.6
5177.00

e) A une date indéterminée, l'intimé a transmis à P. _____ le tableau reproduit ci-dessous relatif à ses commissions de mise en valeur au 30 juin 2018 :

Mises en Valeur												
VILLE	ADRESSE	No Imm	CLIENT	Locataire	Dès le	Surface m2	Prix/m2	EL ANNUEL	Taux de MV	HON MV (sans TVA)	Date Enc. Hon	Comm. brutes HON MV
					01.04.2018	95	511	48 600.00	10%	4 860.00		972.00
					01.08.2018	170	225	38 400.00	5%	1 920.00		384.00
					01.03.2018	26	286	7 440.00	10%	744.00		148.80
					01.08.2018	44	231	10 200.00	10%	1 020.00		204.00
					15.01.2018	125	480	60 000.00	10% dif-loy	1 920.00		384.00
TOTALUX MV						5				164 640.00		2 092.80

f) Le 7 décembre 2018, l'intimé a transmis le tableau reproduit ci-dessous relatif à ses commissions de mise en valeur à cette date :

MISES EN VALEUR													
VILLE	ADRESSE	No Imm	CLIENT	Locataire	Dés le	Surface m2	Prix/m2	EL ANNUEL	Taux de MV	HON MV (sans TVA)	Comm. brutes HON MV	Date Enc. Hon	Date print
					01.08.2018	189	305	51 600	8%	4 595.00	919.00		
					01.09.2018	192	313	60 000	8%	5 192.00	415.35		
					01.10.2019	34	822	27 960	forfait	1 572.00	314.40		
					15.07.2018	1146	99	114 000	10%	11 400.00	2 280.00		
					01.10.2018	2020	320	846 440	10%	87 623.00	17 254.60		
					01.01.1900	230	196	45 000	5%	2 442.00	488.40		
					13.09.2017	228	276	63 000	forfait	10 000.00	2 000.00		
TOTAUX MV				Nbre d'objets	7			1 008 000.00		122 824.00	23 671.75		

g) Enfin, le 30 janvier 2019, l'intimé a envoyé à P._____ un tableau modifié, reproduit ci-après, concernant ses commissions de mise en valeur, cette fois-ci au 31 décembre 2018.

Hon Lcom du 01.07.18 au 31.12.18 % comm.: 20% *cafee cabul*

MISES EN VALEUR													
VILLE	ADRESSE	No Imm	CLIENT	Locataire	Dés le	Surface m2	Prix/m2	EL ANNUEL	Taux de MV	HON MV (sans TVA)	Comm. brutes HON MV	Date Enc. Hon	Date print
					01.08.2018	189	305	51 600	20%	4 595.00	919.00		31.12.2018
					01.09.2018	192	313	60 000	20%	5 192.00	1 038.40		31.12.2018
					01.10.2019	34	822	27 960	20%	1 460.00	282.00		31.12.2018
					15.07.2018	1146	99	114 000	20%	11 400.00	2 280.00		31.12.2018
					01.10.2018	2020	320	846 440	20%	87 623.00	17 524.60		16.11.2018
TOTAUX MV				Nbre d'objets	5			900 000.00		110 270.00	22 054.00		

Comm à payer
1.1140
20319

c'est qui a récupéré le client et augmenté le L -50% / 1140.

19319

31. Entre 2016 et 2019, l'intimé a perçu les montants suivants à titre de paiement de ses commissions :

	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Septembre
2016	5'404 fr. 45	4'323 fr. 65			10'809 fr. 05	
2017	20'178 fr. 85	4'887 fr. 90				15'014 fr. 40
2018		2'931 fr. 70	2'205 fr. 90		2'092 fr. 80	

2019				20'914 fr.		
TOTAL : 88'762 fr. 70						

Le dernier salaire reçu par l'intimé correspond à son salaire d'août 2019. En outre, l'appelante n'a pas versé son 13^e salaire à l'intimé pour l'année 2019. Enfin, au 31 décembre 2019, l'intimé présentait un solde de vacances non prises de 18 jours sur l'ensemble de sa période d'engagement au sein de l'appelante.

32. Par courriel du 10 décembre 2019 intitulé « Affaire Q. _____ - [...] à [...] », [...] a indiqué à X. _____ que les difficultés rencontrées avec ce locataire avaient causé au bailleur un manque à gagner de 39'300 francs. Une transaction a alors été passée entre T. _____ SA et l'appelante, par laquelle cette dernière s'engageait à prendre ce manque à gagner à sa charge à hauteur d'un montant de 19'500 francs.

Le 12 décembre 2019, l'appelante a versé ce montant sur le compte de [...] C/O D. _____ SA.

33. Le 19 février 2020, l'appelante a signé un contrat de travail avec [...], selon lequel l'appelante l'engageait en qualité de « responsable de la commercialisation des locaux commerciaux à [...] gare » à partir du 1^{er} juin 2020. Ce contrat était différent de celui qui liait auparavant l'intimé à l'appelante.

34. Le 26 juin 2020, l'appelante a adressé le certificat de travail reproduit ci-dessous à l'intimé :

« Nous certifions par la présente que, Monsieur C. _____, né le [...] 1965, a travaillé du 22 juin 2015 au 28 novembre 2019 en qualité de collaborateur des locaux commerciaux au siège de [...].

Les tâches exécutées ont été les suivantes :

- Prospecter et acquérir des mandats de gérance
- Gérer la relocation de locaux et d'immeubles commerciaux
- Assurer la relation avec les propriétaires, maîtres d'états et locataire

Monsieur C. _____ a été un collaborateur souriant, toujours prêt à sympathiser et de bonne présentation. Malgré parfois son manque

de rigueur et une analyse aproximative de ses dossiers, nous aurions souhaité une plus grande implication dans son travail. De nature courtoise, il a toujours entretenu de bonnes relations tant avec nos propriétaires, locataires que de nos collaborateurs. Il nous quitte à l'occasion d'une réorganisation de service, libre de tout engagement hormis celui lié au secret des affaires. »

35. Le 31 octobre 2020, [...] SA a établi un certificat de travail en faveur de l'intimé, indiquant qu'à cette même date, celui-ci avait cessé ses activités pour cette entreprise.

36. En cours de procédure, l'appelante a produit une pièce qu'elle a intitulée « Extrait CRIF teledata du 24 septembre 2018 relatif à L._____ Sàrl ». Ce document, non daté, a été demandé par l'appelante en septembre 2019. D'après cette pièce, L._____ Sàrl est classée en « catégorie de risque D probabilité de risques élevée ».

En outre, un autre extrait « CRIF teledata » demandé le 24 septembre 2019 par l'appelante concernant cette fois-ci Q._____ indique que cette personne présente un « score » de solvabilité E, à savoir « très bas ».

Par ailleurs, un extrait du registre des poursuites du Canton de Vaud établi le 25 septembre 2019 fait apparaître que la situation financière de Q._____ est obérée.

37. **a)** La procédure de conciliation introduite le 19 décembre 2019 par l'intimé devant la Chambre patrimoniale cantonale ayant échoué, celui-ci, par demande du 5 mai 2020, a conclu, avec suite de frais et dépens, à la condamnation de l'appelante à lui remettre tous les décomptes des affaires et autres sur lesquels il est intervenu et donnant droit aux commissions ou tout autre document utile au calcul de ce droit, à la condamnation de l'appelante à lui verser la somme net de 58'194 fr. et la somme brute d'au moins 105'839 fr., montant qu'il se réservait de préciser ou modifier une fois les décomptes précités remis et à la condamnation de l'appelante de lui remettre, sous la menace de l'art. 292

CP, dans les dix jours dès l'entrée en force du jugement, un certificat de travail conforme aux exigences en la matière.

b) Par réponse du 9 octobre 2020, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande, et, reconventionnellement, à ce que l'intimé soit condamné à lui payer la somme nette de 16'670 fr. avec intérêt à 5% dès le 30 novembre 2019.

c) L'intimé a déposé une réplique le 27 janvier 2021, confirmant les conclusions prises dans sa demande et concluant au rejet des prétentions reconventionnelles de l'appelante, avec suite de frais et dépens.

d) L'appelante a déposé une duplique le 25 mars 2021, confirmant les conclusions prises au pied de sa réponse et demande reconventionnelle et concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de l'intimé dans sa réplique.

e) Les 12 janvier, 26 janvier et 16 mars 2022 ont eu lieu des audiences d'instruction lors desquelles les parties ont été entendues et neuf témoins ont été interrogés.

f) L'audience de jugement s'est tenue le 4 octobre 2022. A cette occasion, chacune des parties a plaidé.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions,

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 (art. 311 al. 1 CPC).

1.1.2 La partie adverse peut former un appel joint dans sa réponse, qui doit être déposée dans un délai de 30 jours après la notification de l'appel (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC).

1.2 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 est supérieure à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé, est recevable.

La réponse et l'appel joint ont été déposés dans le délai imparti pour le dépôt de la réponse, si bien qu'ils sont recevables.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 preuves effectuées par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe

d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

2.2 Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel (cf. art. 311 al. 1 CPC), l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être un « rappel des faits », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (cf. not. CACI 11 avril 2022/203 consid 4.2 ; CACI 11 avril 2022/194 consid. 3 ; CACI 30 novembre 2021/557 consid. 7.1).

3.

3.1 L'appelante invoque tout d'abord des constatations inexactes des faits.

3.2 En premier lieu, elle reproche à l'autorité de première instance de n'avoir pas retenu que l'extrait CRIF de la société L._____ Sàrl aurait été demandé par l'intimé et ce le 24 novembre 2018.

A l'appui de cet argument, l'appelante se réfère à la pièce 103 du dossier. Celle-ci n'indique toutefois aucun des éléments que l'appelante aimerait voir ajouter à l'état de fait. Le grief est infondé.

3.3 L'appelante invoque ensuite que la demande d'un extrait CRIF était « une pratique courante, voire obligatoire ».

Qu'elle ait allégué ce fait ne le démontre pas. Le fait que l'intimé aurait demandé en 2018 un extrait CRIF n'est pas démontré et ne saurait partant asseoir la thèse de l'appelante. Reste donc uniquement comme argument le témoignage de sa propre collaboratrice de longue date, S._____. A son égard, les premiers juges ont estimé que ce témoignage, vu les rapports entre l'appelante et la témoin, ne saurait établir un quelconque fait s'il n'est pas corroboré par d'autres preuves. L'appelante ne conteste pas ce raisonnement par ailleurs convaincant. Elle n'invoque pas non plus d'autres preuves à l'appui de cette pratique « courante, voire obligatoire » invoquée. Partant, celle-ci ne saurait être retenue comme établie. L'état de fait n'a pas non plus à être complété sur ce point.

3.4 On ne saurait partant retenir que l'intimé aurait disposé en 2018 d'un extrait CRIF montrant qu'il aurait accordé à tort de la valeur aux pièces remises par le locataire potentiel. L'appelante oublie à cet égard que le locataire potentiel ne lui a pas remis que des fiches de salaire, mais également un extrait de poursuites daté du 11 septembre 2018 et indiquant qu'il ne faisait l'objet d'aucune poursuite ni acte de défaut de biens. L'appelante assène sur ce point que cet extrait aurait été falsifié, ce sans aucunement l'expliquer, de sorte que son moyen est irrecevable. On ne saurait non plus, faute pour l'appelante de démontrer une pratique de demander un extrait CRIF, qui plus est applicable et accessible à l'intimé, lui reprocher de s'être fondé sur de tels éléments sans demander en plus un tel extrait CRIF. Ce grief de l'appelante est également infondé et ne justifie aucune modification de l'état de fait retenu.

3.5

3.5.1 L'appelante soulève, s'agissant de ce cas de responsabilité invoquée par elle pour faire valoir des créances contre l'intimé, qu'elle aurait allégué (ad all. 222) que les « locaux que ce même locataire occupait sis [...] étaient résiliés pour défaut de paiement au moment de la conclusion du bail de [...] ce que devait savoir le demandeur [ndlr : l'intimé] (qui ne l'a visiblement pas vérifié) puisque les locaux étaient gérés par la défenderesse [ndlr : l'appelante] ».

3.5.2 A l'appui de ce moyen, l'appelante invoque que ce fait serait prouvé par la pièce 120 soit, selon elle, un courriel de la témoin R. _____ qui lui précisait que Q. _____ était locataire à l'avenue de la [...]. Or, la pièce 120 est un contrat de bail portant sur un autre immeuble que celui précité, sis [...], à [...], et liant l'appelante à un autre locataire que le précité. Rien n'indique en outre que ce bail ait été résilié. La seule preuve invoquée par l'appelante est ainsi impropre à prouver le fait qu'elle veut voir ajouter à l'état de fait, de même que le reproche qu'elle en tire contre l'intimé.

3.5.3 L'appelante invoque encore que l'intimé n'aurait rien fait de l'information selon laquelle Q. _____ aurait à titre personnel, au moment de la signature du bail litigieux, deux mois de loyers payés avec un retard important.

L'appelante n'indique cependant pas quelle autre preuve au dossier établirait la réalité d'un tel retard ni même l'existence d'un autre bail avec le précité, de même que le fait que l'intimé aurait eu connaissance, au moment où il s'occupait du dossier, de ces éléments, de sorte qu'on ne saurait dans ces circonstances, reprocher à l'intimé de n'avoir rien fait de telles informations dont l'existence n'a pas été prouvée.

3.5.4 L'appelante se réfère également aux pièces 131 et 132 produites par ses soins, qui, selon elle, prouveraient que l'intimé avait connaissance de la situation financière de Q. _____. La pièce 131 est peu lisible et ne permet notamment pas de voir en quoi ce décompte concernait Q. _____. Elle est impropre à fonder quoi que ce soit. S'agissant de la pièce 132, il s'agit d'une mise en demeure datée du 11 octobre 2018 de l'appelante envers Q. _____ pour un immeuble sis à [...]. On peut en déduire que l'appelante s'occupait d'un logement occupé par le précité et que celui-ci avait du retard, constaté le 11 octobre 2018, avec le paiement de son loyer. Cela ne prouve toutefois pas que l'intimé aurait dû rechercher cette information dans la banque de données de

l'appelante, qu'il aurait eu les accès pour ce faire ou encore qu'au moment où il s'est occupé de cette location, travail dont on ignore à quelle date il s'est terminé, un tel retard de paiement aurait déjà figuré dans ses fichiers. L'appelante n'invoque à cet égard pas ni n'établit que l'intimé aurait dû faire de telles recherches, rien n'indiquant que l'information aurait été portée à sa connaissance au moment où il s'occupait de cet appartement. Au demeurant, on voit mal comment l'appelante peut faire des reproches à l'intimé, alors même que ce n'est pas lui, mais son directeur qui signait les contrats de bail et dont on aurait également pu attendre qu'il connaisse ou pose des questions sur de tels aspects. Ici encore le grief est infondé.

3.6 L'appelante conteste également l'état de fait du jugement entrepris en rapport avec le motif du congé donné à l'intimé. Au vu de ce qui suit (*infra* consid. 4), ces faits ne sont pas pertinents et les griefs de l'appelante, comme les objections de l'intimé, sont sans objet sur ces points.

4.

4.1 L'appelante conteste ensuite sa condamnation du fait d'un congé abusif.

A ce titre, elle fait valoir que l'opposition formée par l'intimé ne serait pas valable, celle-ci devant viser à une reprise des rapports de travail que l'intimé n'aurait en réalité pas voulu, puisque celui-ci se serait au contraire réjoui du congé donné.

4.2 En vertu de l'art. 336b al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), la partie qui entend demander une indemnité pour résiliation abusive (art. 336 et 336a CO) doit faire opposition au congé par écrit auprès de l'autre partie, au plus tard jusqu'à la fin du délai de congé. L'opposition a pour but de permettre à l'employeur de prendre conscience que son employé conteste le licenciement et le considère comme abusif ; elle tend à encourager les parties à engager des

pourparlers et à examiner si les rapports de travail peuvent être maintenus (TF 4A_320/2014 du consid. 3.1 ; TF 4A_571/2008 du consid. 4.1.2 ; Wyler/Heinzer/Witzig, Droit du travail, 5^e éd. 2024, p. 915). Dans cette perspective, le droit du travailleur de réclamer l'indemnité pour licenciement abusif s'éteint si le travailleur refuse l'offre formulée par l'employeur de retirer la résiliation (ATF 134 III 67 consid. 5 ; Wyler/Heinzer, *op. cit.*, p. 915). Il n'y a pas d'opposition lorsque le travailleur s'en prend seulement à la motivation de la résiliation, ne contestant que les motifs invoqués dans la lettre de congé, et non à la fin des rapports de travail en tant que telle (TF 4A_59/2023 du 28 mars 2023 consid. 4.1 ; TF 4A_320/2014 déjà cité consid. 3.1 ; TF 4A_571/2008 déjà cité consid. 4.1.2 ; Wyler/Heinzer, *op. cit.*, p. 912).

Dans l'arrêt 4A_59/2023 précité, le Tribunal fédéral a constaté qu'il ne s'agissait pas de savoir s'il suffisait à l'employé d'indiquer par écrit qu'il « forme opposition au congé » pour satisfaire au réquisit de l'art. 336b al. 1 CO. Il ne s'agissait pas non plus d'ailleurs de déterminer si cette disposition lui impose parallèlement d'offrir expressément ses services à l'employeur. En effet, il résultait des faits souverainement constatés par la cour cantonale que le recourant avait écrit, le 20 décembre 2016, qu'il « form[ait] opposition à ce congé » et simultanément qu'il prenait acte que les « rapports de travail prendront (...) fin le 31 janvier 2017 ». Quoiqu'en dise l'employé dans ce cas, ses intentions n'étaient pas claires puisqu'il déclarait tout à la fois former opposition au congé et que ce congé interviendrait bien à la date susmentionnée. Ces deux éléments sont antagonistes puisque si l'opposition concerne la terminaison des rapports de travail (car cette résiliation est abusive), l'employé ne peut simultanément accepter que ceux-ci se terminent. Exprimé autrement, soit il accepte la résiliation soit il s'y oppose (consid. 4.2 de l'arrêt précité). Devant une telle situation, la cour cantonale se devait de procéder par interprétation, selon les règles communément admises. Donnant la préséance à l'interprétation subjective, elle a dégagé la véritable intention de l'employé qui était d'accepter la fin des rapports de travail. Il fallait donc comprendre la lettre du 20 décembre 2016 en ce sens que son opposition portait sur les motifs avancés par l'employeur et

non sur la fin de son emploi, avec laquelle il était d'accord (consid. 4.2). Le Tribunal fédéral a en conséquence jugé que la cour cantonale n'avait pas violé le droit en refusant une indemnité pour congé abusif, à laquelle l'employé ne pouvait prétendre faute d'avoir formé opposition au licenciement au sens de l'art. 336b al. 1 CO en temps utile.

4.3

4.3.1 En l'occurrence, par courrier du 26 août 2019, signé par J._____ et X._____, l'appelante a résilié les rapports de travail pour le 28 février 2020. Le 24 octobre 2019, l'intimé a indiqué qu'il « forme opposition à son congé et ceci au sens de l'art. 336b CO ». Cette lettre émane du conseil de l'intimé. On y discerne aucune volonté de reprendre le travail ou de s'opposer à la fin des rapports de travail.

L'intimé invoque qu'on ne saurait avoir attendu de lui qu'il offre ses services ou conteste la fin des rapports de travail dans son opposition dès lors qu'il était alors en arrêt maladie et avait fait selon lui l'objet de violations répétées de sa personnalité. En l'état, l'intimé s'était effectivement vu reconnaître un état d'incapacité de travail du 3 septembre 2019 au 29 novembre 2019. Le dernier jour de son incapacité de travail était cependant postérieur de dix jours à la date où il a toutefois conclu un contrat de travail avec un tiers, le 18 novembre 2019, avec une entrée en fonction le dimanche 1^{er} décembre 2019. Ce faisant, il a clairement manifesté à un tiers, et non à l'appelante, vouloir travailler pour celui-ci d'une part et qu'il ne voulait plus travailler pour l'appelante d'autre part. En arrêt de travail au moment de l'opposition, on peut ainsi admettre qu'il n'a pas indiqué vouloir reprendre le travail à ce moment-là. En revanche, on ne peut retenir une volonté interne de sa part de vouloir continuer les rapports de travail avec l'appelante dès lors qu'il a signé un mois après son opposition au congé un contrat de travail avec un tiers. Ce dernier élément parle en défaveur d'une volonté de l'intimé de vouloir réellement reprendre le travail pour l'appelante en dépit de la résiliation donnée. Malgré l'opposition formulée sous la plume de son conseil, la Cour de céans retient en conséquence que l'intimé n'avait pas la volonté de continuer à travailler pour l'appelante. Cela est au demeurant déjà

clairement établi par la note interne que l'intimé a adressée à X. _____ le 29 août 2019 (cf. *supra* consid. 21a), où il écrit, après avoir fait des remarques acerbes à ce dernier, dans une police plus grande que le reste du texte « Vivement le 28 février 2020 », soit la date de l'échéance des rapports de travail selon la lettre de résiliation de l'appelante. On doit pour finir constater qu'à aucun moment, l'intimé n'a exprimé la volonté que les rapports de travail continuent au-delà de cette échéance. De même n'a-t-il, ni dans le courrier du 24 octobre 2019 ni avant l'ouverture de la procédure, formulé de prétention en indemnisation pour licenciement abusif. Dans ces circonstances, on doit constater, selon l'interprétation subjective, que malgré l'opposition formelle formulée par son avocat, l'intimé avait accepté que les rapports prennent fin à l'échéance indiquée dans le courrier de résiliation. Son opposition, près de deux mois plus tard, doit ainsi être considérée comme ne portant que sur les motifs du congé, sans volonté de reprendre les rapports professionnels. Partant et conformément à la jurisprudence précitée, on doit considérer que l'intimé n'a pas valablement fait opposition au congé par écrit auprès de l'appelante au sens de l'art. 336b al. 1 CO. Dans ces conditions, ses prétentions pour licenciement abusif auraient dû être rejetées.

4.3.2 L'intimé invoque encore, s'agissant du licenciement abusif, qu'il n'était pas payé et se prévaut du fait que le congé donné par lui avec effet immédiat le 29 novembre 2019 a été considéré comme justifié faute pour l'appelante de s'acquitter de ses obligations pécuniaires envers lui. La question est de savoir si l'intimé a formé opposition afin de s'opposer non pas seulement aux motifs du congé mais également à la fin des rapports de travail. Comme on l'a vu, le dossier ne permet pas de retenir cette seconde intention. On relèvera en outre que lors de la formulation de son « opposition », le 24 octobre 2019, l'intimé avait d'une part déjà formulé qu'il se réjouissait que le terme de son contrat arrive. D'autre part financièrement, vu les avances effectuées (*infra* consid. 8), l'appelante n'était pas en demeure s'agissant de la rémunération de l'intimé lors de la formulation de l'opposition. Les événements futurs ne sauraient ainsi rien changer au fait que lorsqu'il a formulé son opposition, l'intimé n'avait déjà pas l'intention de continuer à travailler pour l'appelante. Il a par ailleurs

signé un contrat dès le 18 novembre 2019, alors que le salaire de novembre 2019 n'était pas encore dû, avec un tiers, ce qui est plus que clair sur ses intentions.

Dans ces conditions, les circonstances, qui plus est postérieures à l'opposition donnée, ne sauraient justifier de s'écarter de la jurisprudence qui précède (*supra* consid. 4.2) et de retenir que malgré l'absence de volonté de l'intimé de continuer à travailler pour l'appelante, il aurait fait valablement opposition au congé au sens de l'art. 336b al. 1CO.

4.4 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis sur ce point, sans qu'il n'y ait besoin d'examiner les griefs des parties s'agissant du caractère abusif ou non du congé donné, de la quotité de l'indemnité accordée ou des montants pris en considération à cet égard (appel, pp. 9, 10 et 15 ; réponse, pp. 7 à 10). Le chiffres II et III du dispositif seront ainsi modifiés en ce sens que cette conclusion de l'intimé est rejetée et le chiffre III supprimé.

5.

5.1 L'appelante conteste que l'intimé ait disposé de justes motifs pour résilier son contrat avec effet immédiat. Elle invoque avoir compensé le dommage causé par l'intimé avec ses salaires courants. Dans la mesure où il aurait existé une cause pour retenir son salaire par compensation, la résiliation de l'intimé serait infondée.

Cette question impose préalablement de savoir si l'appelante pouvait retenir le salaire fixe des mois de septembre à novembre 2019, pour un total de 31'424 fr. 25, élément sur lequel s'est fondé l'intimé pour justifier la résiliation immédiate donnée.

5.2

5.2.1 L'art. 337 al. 1 CO consacre le droit de résilier sans délai pour de justes motifs. D'après l'art. 337 al. 2 CO, on considère notamment comme de justes motifs toutes les circonstances qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'exiger de celui qui a donné le congé la continuation des rapports de travail. Mesure exceptionnelle, la résiliation immédiate pour justes motifs doit être admise de manière restrictive. D'après la jurisprudence, les faits invoqués par la partie qui résilie doivent avoir entraîné la perte du rapport de confiance qui constitue le fondement du contrat de travail. Seul un manquement particulièrement grave peut justifier le licenciement immédiat du travailleur ou l'abandon abrupt du poste par ce dernier. En cas de manquement moins grave, celui-ci ne peut entraîner une résiliation immédiate que s'il a été répété malgré un avertissement. Par manquement de l'une des parties, on entend en règle générale la violation d'une obligation imposée par le contrat mais d'autres faits peuvent aussi justifier une résiliation immédiate (ATF 129 III 380 consid. 2.2 p. 382).

Selon l'art. 337b CO, si les justes motifs de la résiliation immédiate du contrat consistent dans son inobservation par l'une des parties, celle-ci doit réparer intégralement le dommage causé à l'autre, selon les principes généraux de la responsabilité (art. 97 et 101 CO). Le travailleur qui a résilié le contrat avec effet immédiat en raison du non-paiement de son salaire a le droit d'être indemnisé à concurrence de la rémunération due jusqu'au prochain terme ordinaire de congé (Gloor, Commentaire du contrat de travail, n. 7 art. 337b CO ; Favre/Munoz/Tobler, Le contrat de travail, Code annoté, 2010, n. 1.3 ad art. 337b CO et réf. cit.).

5.2.2 L'art. 337d CO règle les conséquences juridiques d'une résiliation immédiate sans justes motifs du contrat de travail par l'employé. Cette disposition suppose une non-entrée en service, soit lorsque l'employé ne se présente pas à son travail le premier jour, ni les jours suivants, ou un abandon d'emploi, soit lorsque l'employé quitte son poste abruptement sans justes motifs ou qu'il résilie le contrat avec effet immédiat sans justes motifs (Wyler/Heinzer/Witzig, *op. cit.*, p. 842).

L'abandon injustifié d'emploi a pour effet la résiliation du contrat de travail avec effet immédiat. De surcroît, l'employeur peut prétendre à une réparation correspondant à son intérêt positif à l'exécution du contrat (dommages-intérêts positifs). L'art. 337d al.1 CO pose une règle simplificatrice en ce sens que l'employeur a droit à une indemnité égale au quart du salaire mensuel. Il a en outre droit à la réparation du dommage supplémentaire (Wyler/Heinzer, Witzig, *op. cit.*, p. 845 et réf. cit.).

5.3 Sur cette question, l'appelante revient sur les prétentions qu'elle aurait contre l'intimé du fait du dommage qu'il lui aurait causé. Elle ne motive ce grief que s'agissant du bail conclu avec Q._____. Dès lors qu'elle fonde ce moyen sur des faits qui n'ont pas été constatés dans le jugement entrepris et pour lesquels elle a échoué à établir un grief de constatation inexacte des faits, ce grief ne peut qu'être écarté. On relèvera encore sur ce point que l'appelante reproche à l'intimé de s'être contenté « pour finaliser un dossier de bail » de certaines démarches, sans notamment effectuer des vérifications dans le système de l'employeur de la solvabilité du locataire concerné. Or, elle n'établit aucunement à quel moment cette finalisation a été faite, étant précisé que le dossier, comprenant le contrat de bail constitué par l'intimé, était ensuite transmis à X._____ pour validation et signature d'une part, que le contrat de bail n'a été signé que le 14 novembre 2019 seulement d'autre part. Or, on ne sait ainsi pas à quelle date le contrat de bail a été constitué et transmis à X._____ qui avait à lui seul la compétence de le signer. La seule chose qui est établie est que le dossier contient un extrait des poursuites au sujet du locataire concerné datant du 11 septembre 2018. Dans ces circonstances, on ne peut reprocher à l'intimé de n'avoir pas constaté ou recherché des faits dont on ne sait s'ils existaient déjà à l'époque où il est intervenu. Il n'est au demeurant pas établi que l'intimé ait eu connaissance à ce moment-là que le locataire candidat était déjà locataire d'un bien auprès de l'appelante, qu'il ait pu avoir connaissance de cet élément et qu'à ce moment-là, la situation de cette personne ait dû attirer son attention. On relèvera au demeurant que cette situation n'a attiré l'attention de personnes au sein de l'appelante avant signature du contrat

et notamment pas celle du directeur de l'appelante qui, lui, devait bien être au fait des baux qu'il avait signés. L'appelante invoque encore le salaire de l'intimé pour en tirer des responsabilités. Celui de son supérieur ne devait pas être bien inférieur. L'appelante invoque également que l'intimé aurait remis les clefs à la demande d'un tiers sans s'occuper de savoir si la garantie de loyer avait été préalablement payée. Elle ne conteste toutefois pas correctement qu'il n'incombait pas à l'intimé de faire une telle vérification de sorte qu'on ne saurait tirer de l'absence d'une telle vérification une responsabilité de ce dernier.

5.4 Au vu de ces éléments, force est de constater que l'appelante échoue à démontrer que l'intimé devrait être reconnu responsable d'un quelconque dommage concernant ce cas. Elle n'avait donc aucune prétention à faire valoir à ce titre, prétention qui aurait pu justifier qu'elle ne verse pas à l'intimé la rémunération prévue par le contrat. On relèvera pour être exhaustif que les avances faites à l'intimé par l'appelante et non déjà absorbées par des créances dues ne permettaient pas non plus dans leur quotité de refuser l'entier du versement à l'intimé de son salaire pour les mois de septembre à novembre 2019 (*infra* consid. 8). Dans ces circonstances, faute d'y avoir procédé en temps utile, c'est-à-dire dans le respect des diverses mises en demeure de l'intimé des 23 septembre, 1^{er}, 3 et 8 octobre 2019, celui-ci était légitimé, à fin novembre 2019, à résilier avec effet immédiat le contrat de travail. Les prétentions de l'appelante du fait d'une résiliation immédiate injustifiée sont ainsi vaines.

6. Faute pour l'appelante d'établir que l'intimé lui aurait causé un dommage, le rejet de ses prétentions à cet égard doit être confirmé.

7.

7.1

7.1.1 L'appelante se plaint que l'autorité de première instance ait admis qu'elle avait versé trop de commissions à l'intimé, en l'occurrence 24'124 fr. 39, mais ait refusé d'en tenir compte dans le cadre de la

compensation invoquée par elle, respectivement de lui accorder toute ou partie des conclusions reconventionnelles prises. L'intimé conteste quant à lui ce raisonnement, invoquant au surplus qu'il avait droit à un montant de commissions correspondant à celui versé par l'appelante.

7.1.2 En l'occurrence, se fondant sur les tableaux remis par l'intimé à l'appelante, corrigés et validés par X._____, les premiers juges ont retenu un droit aux commissions de 20'249 fr. 50 selon le tableau transmis le 21 juin 2017, de 5'137 fr. 61 selon le tableau du 31 janvier 2018, de 22'054 fr. selon le tableau modifié le 30 janvier 2019, de 15'014 fr. 40 selon le tableau du 30 août 2017 et de 2'092 fr. 80 selon le tableau du premier semestre 2018, soit un total de 64'548 fr. 31. Dès lors que l'intimé avait déjà reçu 88'762 fr. 70 à titre de commissions, ses prétentions, par 2'757 fr. 75 (commission 2018), 6'000 fr. (commission « [...]») et 26'799 fr. 70 (« autres commissions ») devaient être rejetées. Les premiers juges précisait que l'appelante n'avait pas réclamé le remboursement du trop-perçu, par 24'124 fr. 39, que ce soit dans sa conclusion reconventionnelle ou par voie de compensation.

7.2

7.2.1 La première question est de déterminer le montant auquel avait droit l'intimé au titre de commissions.

L'intimé invoque dans sa réponse et appel joint que le montant des commissions auxquelles il aurait droit serait équivalent au montant versé, soit selon lui 88'762 fr., au lieu des 64'548 fr. 31 admis en première instance.

Dans un premier grief, l'intimé fait valoir qu'il aurait perçu durant l'année 2016 la somme de 20'536 fr. à titre de commissions. Ce montant devrait donc être additionné au montant de 64'548 fr. correspondant aux commissions que l'autorité précédente a reconnues comme dues à l'intimé. C'est ici confondre les montants versés et les montants dus, distinction clairement faite par l'autorité de première instance qui a par ailleurs admis un montant, compris ensuite dans celui

de 64'548 fr., de 20'249 fr. 50 selon tableau transmis le 21 juin 2017 qui porte sur des opérations en 2016. Que l'appelante ait avancé des montants en 2016 mais ne les ait pas pris en compte lorsque des commissions étaient ensuite dues ne saurait établir que d'autres commissions, non indiquées dans les décomptes produits par l'intimé et pris en compte dans le jugement entrepris, seraient dues. L'intimé n'invoque aucune preuve du dossier à cet égard, établissant que d'autres montants auraient été dus en 2016. Le grief de l'intimé ne peut qu'être rejeté.

L'intimé invoque également qu'il aurait « bel et bien le droit à la totalité des montants demandés pour les commissions 2018 ». Faute d'exposer le montant supérieur à celui déjà reconnu, notamment celui de 22'054 fr., par l'autorité de première instance et les motifs justifiant d'augmenter ce montant, son grief, insuffisamment motivé, doit être écarté.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de s'écarter sur ce point du jugement entrepris et de reconnaître à l'intimé un montant supérieur à 64'548 fr. à titre de commissions dues pour la période litigieuse.

7.2.2 Il convient ensuite d'examiner si l'autorité précédente, comme l'appelante le soutient, aurait dû prendre en compte d'une manière ou d'une autre le montant payé en trop par elle.

A cet égard, l'appelante invoque tout d'abord que les commissions perçues en trop l'étaient sous forme d'avances et qu'elles devaient donc être déduites du « salaire fixe dû restant ». Elle estime ensuite que le caractère non spécifié de ses conclusions ne faisait pas obstacle à l'octroi « au minimum dans le cadre des prétentions actives qu'elle avait prises la part du salaire payé en trop qu'ils reconnaissaient lui être due ». Enfin elle estime avoir invoqué correctement la compensation.

7.2.2.1 S'agissant de la nature des versements effectués, l'appelante affirme que les montants versés à titre de commissions l'auraient été sous forme d'avances. Elle estime qu'elle devait donc pouvoir les déduire des montants dus à titre de salaire fixe.

L'appelante cite le courriel du 21 juillet 2016 dans lequel elle a écrit qu'elle aurait versé d'ici au 22 juillet 2016 la somme de 19'000 fr. « à titre d'avance ». Le tableau du 21 juin 2017 mentionne en effet des montants dus au 31 décembre 2016 – sous réserve d'un montant de 984 fr. pour des honoraires encaissés le 16 mars 2016 – ce pour un montant total de 20'249 fr. 50. Les montants versés en 2016, par 5'404 fr. 45 en mars 2016, puis 4'323 fr. 65 et 10'809 fr. 05, soit un total de 20'537 fr. 15, étaient donc bien des avances, les montants listés dans le tableau du 21 juin 2017 n'étant pas encore exigibles au moment des paiements de l'appelante et rien dans les griefs des parties, notamment de l'intimé, ne permettant de retenir que les montants précités auraient acquitté d'autres commissions précédemment exigibles. L'intimé parle au demeurant lui-même d'acompte (réponse, p. 10 ch. 2). Ces avances ont toutefois été absorbées, sous réserve d'un montant de 287 fr. 65, par les montants reconnus selon la liste du 21 juin 2017, tous relatifs à l'activité 2016 pour un total de 20'249 fr. 50. L'appelante a ensuite versé 20'178 fr. 85 et 4'887 fr. 90 en mars et avril 2017 sans qu'aucune autre commission n'apparaisse alors due encore à cette époque. Il s'agit donc également d'avance sur la rétribution due à l'intimé, faute de toute autre explication. En septembre 2017, l'appelante a versé un montant de 15'014 fr. 40 correspondant aux commissions admises selon le tableau du 30 août 2017. Il en va de même des commissions dues pour le premier semestre 2018, payées par 2'092 fr. 80 en juillet 2018 et des commissions dues selon le tableau du 31 janvier 2018, par 5'137 fr. 61, payées en avril et mai 2018. Enfin, les premiers juges, sans contestation des parties en appel, ont admis un droit à des commissions selon un tableau du 7 décembre 2018, corrigé le 30 janvier 2019, de 22'054 francs. Ce montant a ensuite été payé à hauteur de la somme reconnue par l'appelante, soit 20'914 fr., laissant un solde dû de 1'140 francs. Dans ces conditions, au vu des paiements effectués par l'appelante, force est de constater que les

avances faites par elle, à hauteur d'un solde non utilisé de 287 fr. 65 et de montants de 20'178 fr. 85 et de 4'887 fr. 90, soit un total de 25'354 fr. 40, n'ont pas été absorbées à hauteur de 24'214 fr. 40, vu la prise en compte du solde de 1'140 fr. précité, par des rétributions dues par l'appelante à l'intimé. Ce montant doit donc venir en déduction des montants encore reconnus à l'intimé, à titre de treizième salaire et de salaires de septembre à novembre 2019 (dont la quotité est réexaminée ci-dessous ad consid. 8).

7.2.2.2 Vu la nature des paiements intervenus, il ne s'agit pas d'une compensation de deux créances distinctes, l'une de l'appelante, l'autre de l'intimé, mais de la prise en compte des avances effectuées par l'appelante sur les montants encore dus à l'intimé. Dans ces conditions, la question de savoir si la compensation a été correctement invoquée par l'appelante ne se posait pas.

Dès lors que les avances effectuées sont inférieures aux montants encore dus à l'intimé, la question de savoir si l'appelante avait pris correctement des conclusions reconventionnelles pour obtenir la condamnation en paiement de l'intimé ne se pose pas non plus, puisqu'aucun paiement ne saurait être dû par l'intimé à l'appelante.

7.2.2.3 A l'encontre de la prise en compte des montants versés par l'appelante avant l'exigibilité des créances en rémunération, l'intimé invoque la prescription.

Le juge ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription (art. 142 CO). Pour que l'exception de prescription puisse être retenue, il faut que le débiteur ait invoqué un tel moyen selon les formes et dans le délai prescrit par le droit de procédure (TF 4A_412/2019 du 12 novembre 2020 consid. 4.1.1 et réf. cit.). Une telle exception suppose une déclaration expresse en procédure de la partie concernée, qui est soumise aux règles sur les allégations de fait. Elle doit ainsi être invoquée en principe lors de l'échange d'écritures ou lors de la dernière audience d'instruction et ne peut en tout cas plus être soulevée après le dernier

moment pour introduire des faits nouveaux selon l'art. 229 al. 3 CPC (CACI 15 janvier 2018/26 consid. 4.1).

En l'occurrence, le jugement entrepris ne constate pas que l'intimé aurait invoqué la prescription et celui-ci ne demande aucun complément de l'état de fait de ce jugement, alors qu'il souligne à quel point la compensation n'aurait pas été alléguée à suffisance de droit par l'appelante. Le fait est ainsi irrecevable et avec lui le grief que l'intimé tente d'en tirer. Au demeurant, la référence de l'intimé aux règles en matière de vice de consentement est vaine, la question étant ici de savoir si des sommes versées en vue d'une rétribution future doivent être prises en compte, lorsque des rétributions sont dues, dans le paiement de celles-ci. Comme vu précédemment, la question doit être clairement tranchée par l'affirmative. On relèvera enfin que l'art. 323 al. 4 CO qui prévoit des avances dans la mesure du travail déjà exécuté ne fait pas de différences entre les différentes rémunérations qui auraient pu être convenues entre employeur et employé. Partant, les avances sur rémunération faites par l'employeur doivent, par équité à tout le moins, être prises en compte et déduites de toute rémunération encore due. Ainsi on ne saurait, car les avances auraient été faites pour des commissions futures, refuser de les prendre en compte lorsque l'employeur est débiteur d'autres montants, notamment le salaire de base.

7.2.2.4 L'intimé invoque également que « si par impossible il fallait retenir que les commissions pour l'année 2016 ne lui étaient pas dues, l'absence de déduction des commissions 2016 sur les commissions des années suivantes par l'employeur doit être considérée comme une renonciation par actes concluants au sens de l'art. 115 CO. »

Aux termes de cette disposition, il n'est besoin d'aucune forme spéciale pour annuler ou réduire conventionnellement une créance, alors même que, d'après la loi ou la volonté des parties, l'obligation n'a pu prendre naissance que sous certaines conditions de forme.

En l'espèce, comme on l'a vu, « les commissions pour l'année 2016 » ne sont pas établies outre celles constatées dans le décompte de juin 2017 et prises en compte dans le jugement entrepris. Reste la question de savoir si le fait pour l'appelante de n'avoir pas déduit les montants payés en 2016 sur les commissions ensuite dues devrait être considéré comme un abandon de ces montants. En l'occurrence et comme vu précédemment, on ne peut retenir comme établi que l'appelante n'aurait pas déduit les avances faites en 2016 des montants dus ensuite. Au surplus, on ne saurait déduire d'une telle absence de déduction, fût-elle établie - ce qu'elle n'est pas - que l'appelante aurait offert ces montants à l'intimé. Vu les tensions entre eux, cela n'est même pas vraisemblable. Au demeurant, l'absence de déduction est clairement démentie par le courriel du 21 juillet 2016 de l'appelante dans laquelle celle-ci invoquait expressément sa volonté de se voir rembourser les avances faites si les honoraires n'étaient pas encaissés. Dans ces conditions, le grief fondé sur l'art. 115 CO doit être rejeté.

8.

8.1 L'appelante invoque enfin que les montants admis auraient été mal calculés. En effet, ce n'est pas le montant de 88'762 fr. 70, mais celui de 64'548 fr. qui aurait dû être pris en compte à titre de commissions dues pour établir le montant mensuel dû à titre de commissions.

Le grief est fondé. Le montant de 64'548 fr. correspondait aux commissions dues, ce qui n'était pas le cas du montant de 88'762 fr. 70 qui correspondait à des montants versés. Le montant à prendre en compte n'est donc pas celui de 88'762 fr. 70 / 53 mois d'activité, mais celui de 64'548 fr. / 53, soit 1'217 fr. 90. Le montant des prétentions de l'intimé pour son salaire de septembre à novembre 2019 s'élève donc à 10'017 fr. 90 (8'000 fr. + 800 fr. + 1'217 fr. 90) x 3 mois, soit 30'053 fr. 70. Les créances de l'intimé en treizième salaire, qui n'intègrent pas de montant de commissions, demeurent en revanche inchangées.

9.

9.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis. Ainsi, le chiffre II du dispositif du jugement entrepris est réformé en ce sens que la conclusion II de l'intimé est rejetée, le chiffre III du dispositif est supprimé et le chiffre VI du dispositif est réformé en ce sens que l'appelante est condamnée au paiement de 30'053 fr. 70, sous déduction des charges sociales et des avances versées et non déjà absorbées par d'autres postes de rémunération, par 24'214 fr. (cf. consid. 7.2.2.1), avec intérêt à 5% l'an dès le 30 novembre 2019.

L'appel joint est quant à lui manifestement infondé et doit être rejeté au sens de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC.

9.2 S'agissant des frais judiciaires de première instance, l'intimé avait conclu, en première instance, au paiement de divers montants distincts pour plus de 164'000 francs. L'appelante a conclu au rejet de ces prétentions et au versement de 16'670 francs. Finalement, l'intimé obtient quelques 13'000 fr. et perd sur nombre de ses prétentions. L'appelante voit quant à elle le rejet de ses conclusions reconventionnelles confirmé. Dans ces conditions, il se justifie de répartir les frais de première instance à raison de 80% à charge de l'intimé et de 20% à charge de l'appelante, soit, pour des frais de première instance arrêtés à 12'595 fr. par les premiers juges, 10'076 fr. pour l'intimé et 2'519 fr. pour l'appelante (art. 106 al. 2 CPC). Les frais de conciliation par 1'200 fr. sont répartis de la même façon, soit 960 fr. à charge de l'intimé et 240 fr. à charge de l'appelante.

Quant aux dépens de première instance, l'appelante aura droit à des dépens réduits de 12'000 fr., à charge de l'intimé. Les chiffres VIII à XI du dispositif du jugement entrepris seront modifiés en ce sens.

9.3 Concernant les frais judiciaires de deuxième instance, l'appelante a conclu au rejet des prétentions de l'intimé, admises en première instance par quelques 72'000 fr. et à l'octroi d'un montant de 16'670 francs. Finalement, elle reste débitrice d'un montant de quelques

13'000 francs. Dans ces conditions, les frais de deuxième instance, arrêtés à 777 fr. (art. 62 al. 1 et 67 al. 3 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante à raison d'un tiers, soit 259 fr., et à la charge de l'intimé par deux tiers, soit 518 fr. (art. 106 al. 2 CPC).

La charge des dépens de deuxième instance doit être évaluée à 4'000 fr. (art. 3 et 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). L'intimé versera donc à l'appelante la somme de 1'333 fr. ($[66\% \times 4'000 \text{ fr.}] - [33\% \times 4'000 \text{ fr.}]$) à titre de dépens réduits de deuxième instance et remboursera également à celle-ci son avance de frais à hauteur de 518 fr., soit 1'851 fr. en tout.

L'appel joint étant rejeté, les frais y afférant, par 356 fr. (art. 62 al. 1 et 67 al. 3 TFJC), sont mis à la charge de l'intimé (art. 106 al. 1 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens à l'appelante dès lors qu'aucune réponse sur l'appel joint n'a été demandée.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel principal est partiellement admis.
- II. L'appel joint est rejeté.
- III. Le jugement est réformé aux chiffres II, III, VI, VIII, IX, X et XI de son dispositif comme il suit :
 - II. rejette la conclusion II prise par le demandeur dans sa demande du 5 mai 2020 ;
 - III. supprimé ;

- VI. dit que M._____ SA doit immédiat paiement à C._____ de la somme brute de 30'053 fr. 70 (trente mille cinquante-trois francs et septante centimes), sous déduction des charges sociales et du montant de 24'214 fr. (vingt-quatre mille deux cent quatorze francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 30 novembre 2019 ;
- VIII. fixe les frais judiciaires de la présente procédure à 12'595 fr. (douze mille cinq cent nonante-cinq francs) et les met à la charge de C._____ par 10'076 fr. (dix mille septante-six francs) et à la charge de M._____ SA par 2'519 fr. (deux mille cinq cent dix-neuf francs) ;
- IX. dit que les frais de la procédure de conciliation, arrêtés à 1'200 fr. (mille deux cents francs), sont mis à la charge de C._____ par 960 fr. (neuf cent soixante francs) et à la charge de M._____ SA par 240 fr. (deux cent quarante francs) ;
- X. dit que C._____ doit immédiat paiement à M._____ SA de la somme de 14'483 fr. 50 (quatorze mille quatre cent huitante-trois francs et cinquante centimes), à titre de remboursement de son avance de frais et de dépens réduits de première instance ;
- XI. supprimé ;

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- IV.** Les frais judiciaires de l'appel principal formé par l'appelante M._____ SA, arrêtés à 777 fr. (sept cent septante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante M._____ SA par 259 fr. (deux cent cinquante-neuf francs) et à la charge de l'intimé C._____ par 518 fr. (cinq cent dix-huit francs).
- V.** Les frais judiciaires de l'appel joint formé par l'intimé C._____, arrêtés à 356 fr. (trois cent cinquante-six francs), sont mis à sa charge.

VI. L'intimé C._____ doit à l'appelante M._____ SA un montant de 1'851 fr. (mille huit cent cinquante-et-un francs) à titre de remboursement de son avance de frais et de dépens réduits de deuxième instance.

VII. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Olivier Subilia (pour M._____ SA),
- Me Michel Chavanne (pour C._____),

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

- M. le Président de la Chambre patrimoniale cantonale.

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 :