

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 22 février 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Bendani
Greffier : Mme Bourckholzer

**Art. 2 CC; 156, 412, 413 al. 1 CO; 451 ch. 2, 452 al. 2, 465 al. 1
CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.R.**_____ et **B.R.**_____, défendeurs, à [...], contre le jugement rendu le 10 novembre 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les recourants d'avec **T.**_____ **SA**, demanderesse, à [...].

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 10 novembre 2010, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a dit que les défendeurs A.R. _____ et B.R. _____, solidairement entre eux, doivent payer à la demanderesse T. _____ SA la somme de 20'013 fr. 60, plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2009 (I), fixé les frais et émoluments à 1'625 fr. pour la demanderesse et à 1'400 fr. pour les défendeurs solidairement entre eux (II) et dit que les défendeurs, solidairement entre eux, doivent payer à la demanderesse un montant de 5'475 fr. à titre de dépens (III).

En droit, le premier juge a considéré que les démarches entreprises par la demanderesse, par l'intermédiaire de son courtier, avaient déterminé les acquéreurs A.L. _____ à acheter l'appartement des défendeurs et que, contrairement aux affirmations de ceux-ci, aucun événement n'avait conduit à la résiliation ou la suspension du contrat de courtage, de sorte que la commission réclamée était due à la demanderesse.

La Chambre des recours fait sien l'état de fait de ce jugement qui est le suivant :

« 1. Inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud le 30 décembre 1974, la demanderesse T. _____ SA est une société anonyme dont le siège est à [...]. Son but est: "opérations immobilières". Elle est affiliée à G. _____. Elle est membre de l'USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier).

Le 4 septembre 2002, les défendeurs A.R. _____ et B.R. _____ ont acquis en copropriété simple chacun pour une demie l'unité de PPE D. _____ de la commune d'E. _____ constituée sur l'immeuble de base N. _____ et donnant un droit exclusif sur un appartement comprenant une cave, un hall-séjour, une douche-WC, un bain-WC, trois chambres, une cuisine et un balcon.

2. Afin d'obtenir en contrepartie un appartement en location pour un membre de sa famille, une connaissance des défendeurs et de Z. _____, courtier au sein de la demanderesse, a mis en contact ce dernier avec les défendeurs souhaitant vendre leur bien immobilier. Un

premier rendez-vous a été fixé au mardi 5 février 2008 à 8h00 dans l'appartement des défendeurs. Ce même jour, le Registre foncier des districts de [...] et d' [...] a adressé à la demanderesse, suite à sa demande du 6 février 2008, des copies des plans cadastraux et de l'inscription d'une servitude d'usage de place de parc extérieure, ainsi qu'un extrait du registre foncier concernant l'unité de PPE D._____. Un deuxième rendez-vous entre les défendeurs et la demanderesse a été fixé le mercredi 26 mars 2008 à 13h00 dans la boutique de la défenderesse.

Dans le même objectif de vendre leur appartement, les défendeurs ont convenu avec la demanderesse qu'elle se chargerait de faire visiter leur appartement et lui ont spécifié un prix de vente minimum non négociable de fr. 600'000.-. Le courtier de la demanderesse Z._____ a fait diverses photos de l'appartement et s'est vu remettre divers plans, des pièces relatives à la PPE (procès-verbal d'assemblée générale, détail des charges et comptes) et le contrat d'entreprise générale relatif à l'immeuble en question. Il a été établi un dossier, respectivement un descriptif du bien immobilier, pour le prix de vente total de fr. 620'000.-. Le dossier a été mis sur le site de «G._____».

Selon le témoin A._____, employée de la demanderesse, un contrat de courtage a été établi, mais il ne lui a pas été retourné signé. Elle a ajouté que les défendeurs n'avaient pas été relancés afin qu'ils renvoyent le contrat signé, contrairement à ce qui est généralement le cas. En pratique, des contrats oraux sont courants dans le domaine du courtage immobilier.

3. Il ressort de l'agenda du courtier de la demanderesse Z._____ que celui-ci a fait visiter l'appartement des défendeurs les 20, 22, 28 mai et 24 juin 2008. Entendu comme témoin, il a déclaré qu'il y avait eu six à sept visites au total, en tous les cas pas plus de dix. Il a indiqué aux défendeurs des acquéreurs potentiels en les époux A.L._____. Le témoin B.L._____ a déclaré qu'elle avait vu l'annonce sur le site internet de la demanderesse. Les époux A.L._____ se sont rendus sur place le 24 juin 2008 pour une visite au cours de laquelle, selon le témoin B.L._____, le courtier a mis en valeur l'appartement. Les époux A.L._____ offraient un prix de fr. 590'000.-. Le témoin Z._____ a déclaré leur avoir conseillé de faire une offre à fr. 600'000.-, ce qu'ils ont fait, mais le défendeur A.R._____ a alors voulu que le prix soit porté à fr. 610'000.-. Le témoin a organisé un rendez-vous avec les époux A.L._____ au restaurant du [...] à [...], le 14 juillet 2008 à 9h00. Le défendeur A.R._____ s'y est rendu seul, sans son épouse. Les acquéreurs potentiels A.L._____ ont augmenté leur offre à fr. 600'000.-. Le défendeur A.R._____ ne s'est pas montré intéressé. Entendue comme témoin, B.L._____ a déclaré qu'elle avait été déçue que la vente n'ait pas eu lieu, qu'elle aurait pu négocier à un prix plus élevé et que le courtier Z._____ lui avait indiqué, à elle et son époux, qu'il reprendrait contact avec le défendeur.

Selon le témoin Z._____, le défendeur l'a informé peu après ce rendez-vous qu'il souhaitait suspendre la vente de son appartement au motif que son chien était malade et ne supporterait pas le

déménagement. Le témoin A. _____ a déclaré avoir écrit une note dans ce sens dans le dossier et mis celui-ci momentanément en suspens. Elle a ajouté qu'elle ignorait ce qui avait été indiqué sur le site Internet de G. _____, mais que dans un tel cas, on demandait en général de retirer l'annonce avec la mention « suspendu ». Le témoin Z. _____ a déclaré avoir indiqué au téléphone au défendeur que les époux A.L. _____ restaient intéressés et qu'il reprendrait contact avec lui au début de l'année 2009, les visites de l'appartement étant suspendues entre-temps. Lors d'un contact téléphonique dans le courant du mois de janvier 2009, le défendeur a répondu au témoin Z. _____ qu'il souhaitait encore suspendre la vente de son appartement.

Selon les déclarations du témoin Z. _____, la défenderesse lui a reproché d'avoir donné des plans de leur appartement, mais à aucun moment les défendeurs ne lui ont dit qu'ils n'étaient pas satisfaits et désiraient résilier le mandat.

4. a) Les défendeurs sont actuellement domiciliés à O. _____. Ils ont acquis, le 2 avril 2009, en copropriété chacun pour une demie l'immeuble en PPE K. _____ de la commune d'O. _____, immeuble de base X. _____, avec droit exclusif sur la PPE " [...]", soit une habitation en duplex de 131 m2 environ avec un balcon et palier extérieur et une cave au sous-sol.

Le 6 avril 2009, les époux A.L. _____ ont acquis en copropriété chacun pour une demie l'immeuble en PPE D. _____ de la commune d'E. _____ précité dont les défendeurs étaient copropriétaires. Un acte de vente à terme emption avait été conclu entre les époux A.L. _____ et les défendeurs le 10 septembre 2008. La vente a été exécutée le 30 mars 2009, le prix de vente de fr. 600'000.- ayant été payé à raison d'un acompte de fr. 60'000.- versé le 10 septembre 2008 et de la mise à disposition du solde sur un compte « fonds clients » du notaire ayant instrument (sic) l'acte.

Le témoin B.L. _____ a déclaré qu'elle avait vu une annonce écrite pour la vente du dit appartement sur un panneau d'affichage du magasin B. _____ à S. _____. Elle a téléphoné et a été surprise de trouver à ce numéro la défenderesse dont elle n'avait pas les coordonnées et avec laquelle elle n'avait plus eu de contact depuis la visite de l'appartement avec le courtier de la demanderesse. La défenderesse lui a expliqué que son mari et elle-même n'avaient plus voulu vendre leur appartement, puis s'étaient à nouveau décidés à le vendre. Le témoin a déclaré que les défendeurs ne paraissaient pas contents du courtier de la demanderesse Z. _____ et ne voulaient plus poursuivre l'affaire avec lui. Elle a ajouté que c'était une bonne surprise pour elle de retrouver cet appartement à vendre. Le témoin et son époux l'ont visité une nouvelle fois, environ un mois après la première visite avec le courtier Z. _____, et ils se sont mis d'accord avec les défendeurs sur le prix de fr. 600'000.-. Le témoin a ajouté que le courtier de la demanderesse Z. _____ n'a pas repris contact avec elle.

b) En consultant le cadastre dans le courant du mois de juillet 2009, le courtier de la demanderesse Z. _____ a appris que la vente de l'appartement en question avait eu lieu.

Le 12 août 2009, la demanderesse a adressé un courrier recommandé aux défendeurs dans lequel elle soutient qu'ils ont réalisé la vente de leur appartement avec les acheteurs A.L. _____ grâce à ses démarches et prétend dès lors au paiement de la commission de courtage, nonobstant l'absence de contrat écrit. Elle joint en conséquence au dit courrier une facture pour paiement, en indiquant qu'à défaut d'exécution dans un délai au 31 août 2009, elle agira par voie de recouvrement.

La note d'honoraires jointe au courrier précité à la teneur suivante :

"Pour la négociation et la vente de votre appartement de 4 pièces, sis Rte de [...] à E. _____.

Acquéreurs Mme B.L. _____ et M. C.L. _____ pour le prix de Fr. 620'000.-.

Honoraires convenus 3%	Fr. 18'600.-
+ TVA de 7,6 %	Fr. 1'413.60
Total	Fr.

20'013.60

Ce montant est payable sur notre compte no [...] auprès de la Banque [...] à [...].

Nous vous en remercions par avance."

Par courrier adressé en réponse le 18 août 2009 à la demanderesse, les défendeurs font valoir que la vente de leur appartement était soumise aux conditions que le courtier leur trouve un autre appartement, que le prix de vente non négociable soit fixé à fr. 600'000.- et que les visites ne soient organisées que pour des personnes vraiment intéressées, si possible le même jour de la semaine. Ils ajoutent qu'ils ont fait savoir au courtier, qui leur présentait l'offre des époux A.L. _____ à fr, 590'000.-, que les dites conditions n'étaient pas remplies et qu'ils souhaitaient tout arrêter. Les défendeurs exposent que l'accord a été rompu à ce moment-là. Ils contestent ensuite devoir le montant de la commission de courtage au motif qu'aucun engagement, ni oral ni écrit, n'a été pris par eux.

Par courrier recommandé du 23 octobre 2009, le conseil de la demande-resse a mis les défendeurs en demeure de payer le montant de fr. 20'013.60 dans un délai au 30 octobre 2009.

Aucun paiement n'a été effectué à ce jour.

c) Le taux des commissions indiqué sur le site internet de la demanderesse est de 3 % pour une tranche de fr. 500'000.- à 4 millions. Ce même site permet de calculer la commission de courtage « selon l'article premier, lettre a des tarifs de la SVR (éd. 16 juin 2004)" (réd. SVR = Société vaudoise des régisseurs et courtiers en immeubles et en fonds

de commerce, devenue dès le 1^{er} janvier 2007 l'USPI Vaud, soit l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud). Le site précise encore ce qui suit : "Ce calcul est fourni à titre indicatif et ne constitue en aucun cas une offre. Les autres articles restent réservés. »

5. Par demande du 28 janvier 2010, T. _____ SA a pris avec dépens la conclusion suivante :

"I. A.R. _____ et B.R. _____ sont reconnus les débiteurs solidaires de T. _____ S.A. et lui doivent, solidairement entre eux, prompt et immédiat paiement du montant de frs 20'013.60 (vingt mille treize francs et 60 centimes) plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} septembre 2009."

Dans leur réponse du 30 avril 2010, les défendeurs ont conclu avec dépens au rejet de la demande. »

B. Par acte du 12 décembre 2011, A.R. _____ et B.R. _____ ont recouru contre le jugement précité, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande déposée par T. _____ SA à leur encontre est rejetée.

Dans le délai imparti, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

En droit :

1.

1.1 Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, le dispositif du jugement entrepris a été notifié aux parties le 10 novembre 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date (ATF 137 III 127 c. 2), à savoir le CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966).

1.2 Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un Président de Tribunal d'arrondissement.

Déposé en temps utile, le recours tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement entrepris.

1.3 Lorsque le recours conclut à la nullité, le mémoire doit énoncer séparément les moyens invoqués (art. 465 al. 3 CPC-VD). L'énonciation séparée de tels moyens est une condition de recevabilité du recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC-VD, p. 722, et n. 2 et 4 ad art. 470 CPC-VD, pp. 730-731).

En l'occurrence, les recourants n'invoquent aucun moyen de nullité à l'appui de leur conclusion de sorte que celle-ci est irrecevable. Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

2. Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Elle développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est complet et conforme aux pièces du dossier, de sorte que la cour de céans est en mesure de statuer sur le fond.

3.

Est seule litigieuse la question de savoir si les recourants doivent verser une commission à l'intimée.

Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]).

Il n'est pas contesté que les parties étaient liées par un contrat de courtage au sens des art. 412 ss CO. En effet, les recourants y ont consenti par actes concluants en laissant l'intimée, dont la spécialisation dans le courtage immobilier rendait ses services onéreux, exercer en leur faveur une activité d'intermédiaire pour favoriser la vente de leur immeuble sis à E._____.

3.1 Premièrement, les recourants nient tout lien de causalité entre l'activité du courtier et la vente de leur appartement.

3.1.1 L'art. 413 al. 1 CO dispose que le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat.

Le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui, ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant, et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 c. 5.1.4 p. 277; 114 II 357 c. 3a p. 359). La rémunération du courtier est donc aléatoire et elle dépend essentiellement du résultat de son activité (François Rayroux, Commentaire romand, ch. 1 ad art. 413 CO; cf. ATF 100 II 361 c. 3c in fine p. 365). Le résultat doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité (ATF 97 II 355 c. 3 p. 357). Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité

fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister en dépit d'une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 c. 5 p. 548/549; 76 II 378 c. 2 p. 381; 72 II 84 c. 2 p. 89 ; plus récemment, arrêt 4A_155/2008 du 24 avril 2008 c. 3.1; arrêt 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 c. 2.1; arrêt 4C.259/2005 du 14 décembre 2005 c. 2). Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait aussi été mis en oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers qu'il avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 c. 2 p. 89; 62 II 342 c. 2 p. 344). Le moment de la conclusion du contrat qui donne lieu à la commission convenue est sans importance; il peut intervenir même après l'extinction du contrat de courtage, si les démarches entreprises par le courtier sont intervenues avant l'expiration, la résiliation ou la révocation du mandat (ATF 97 II 355 c. 3 p. 357 et les arrêts cités; François Rayroux, op. cit., n. 27 ad art. 413 CO; Tercier/Favre/Pedruzzini, Les contrats spéciaux, 4^e éd., n° 5644 p. 854).

Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers (ATF 72 II 84 c. 2 p. 89). Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 57 II 187 c. 3 p. 193; 40 II 524 c. 6a p. 531).

3.1.2 En l'espèce, l'existence d'un lien psychologique ne saurait raisonnablement être niée. En effet, les époux A.L._____ ont vu l'annonce relative à l'immeuble des recourants sur le site internet de l'intimée. Le 24 juin 2008, le courtier leur a fait visiter l'appartement, qu'il

avait mis en valeur. Alors que les futurs acquéreurs offraient le prix de 590'000 fr., il leur a conseillé de faire une offre à 600'000 fr. Le 14 juillet 2008, le courtier a organisé un rendez-vous avec A.R._____, et les époux A.L._____, dans un restaurant à [...]. Conformément aux déclarations du courtier, les acquéreurs ont augmenté leur offre à 600'000 fr., A.R._____ ne se montrant toutefois pas intéressé. Selon les affirmations d'B.L._____, elle-même et son époux étaient très désireux d'acheter cet appartement et prêts à augmenter encore leur offre et à négocier à un prix plus élevé. Certes, les époux A.L._____ ont revisité l'appartement, un mois environ après la première visite, suite à une annonce placardée dans un commerce par les recourants, avant de verser un acompte de 60'000 fr., le 10 septembre 2008, et de conclure la vente, le 30 mars 2009. Reste qu'après les démarches du courtier, les acquéreurs étaient déjà décidés à acheter l'immeuble des recourants. Partant, le fait que la vente se soit conclue ensuite de l'annonce placardée par les recourants et d'une seconde visite ne suffit pas pour admettre que l'affaire a finalement été conclue sur des bases toutes nouvelles et à nier tout lien entre l'activité du courtier et le résultat intervenu.

En conclusion, le grief doit être rejeté.

3.2 Deuxièmement, les recourants relèvent que l'intervention du courtier n'a pas permis d'aboutir à la conclusion de la vente, dès lors que les acheteurs n'avaient pas offert le prix de vente de 600'000 fr., montant qui n'était pourtant pas négociable.

3.2.1 De la norme ancrée à l'art. 413 al. 1 CO, il découle que le droit à la commission du courtier est lié à la conclusion par le mandant d'un contrat (dit principal) conforme à ses attentes, en ce sens qu'il permet à ce dernier d'obtenir le résultat économique assigné au courtier par le contrat de courtage (principe d'équivalence). Autrement dit, ce n'est pas une identité juridique qui est requise entre l'affaire escomptée et le contrat fourni par le courtier, mais bien une équivalence économique (ATF 114 II 357 consid. 3a; Caterina Ammann, Basler Kommentar, n. 4 ad art. 413 CO; Pierre Turrettini, Le contrat de courtage et le salaire du courtier,

thèse Genève 1952, p. 105/106). L'application du principe d'équivalence suppose donc que l'on examine si le contrat effectivement conclu représente la même valeur et peut remplir la même fonction que le contrat souhaité par le mandant (Christian Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 401). Il suffit cependant que les intentions principales du mandant soient réalisées, de légères différences ou des dérogations de peu d'importance ne devant pas porter préjudice au courtier (Pierre Turrettini, op. cit. , p. 109).

Lorsque la réalisation du principe d'équivalence est en jeu, il convient de ne pas perdre de vue que le contrat de courtage peut être modifié, notamment quant au but économique visé par le mandant. Une telle modification contractuelle peut intervenir par actes concluants des parties contractantes (Oser/Schönenberger, Commentaire zurichois, n. 17 ad art. 413 CO; Bruno von Büren, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, p. 207; Marquis, op. cit. , p. 402).

3.2.2 Selon les faits retenus, les recourants ont convenu avec l'intimée que celle-ci se chargerait de faire visiter leur appartement et lui ont indiqué un prix de vente minimum non négociable de 600'000 fr. Lors des négociations, les acquéreurs ont tout d'abord offert un prix de 590'000 fr. S'ils n'ont pas augmenté leur offre lors des négociations avec le courtier - comme l'affirme ce dernier - ils étaient à tout le moins prêts à augmenter leur première offre et à négocier à un prix plus élevé, conformément aux déclarations de l'acquéreur. Enfin, le 10 septembre 2008, les époux A.L. _____ et les recourants ont conclu un acte de vente à terme emption et la vente a été exécutée le 30 mars 2009, le prix de vente de 600'000 fr. ayant été payé à raison d'un acompte de 60'000 fr. versé le 10 septembre 2008 et de la mise à disposition du solde sur un compte « fonds clients » du notaire ayant instrumenté l'acte.

Au regard de ces éléments, les recourants ne sauraient valablement se plaindre d'un défaut d'équivalence entre le contrat voulu et celui négocié par le courtier, les acheteurs ayant précisément offert le prix voulu par les vendeurs. Pour le reste, les recourants n'allèguent, ni ne

démontrent d'aucune manière que le contrat de courtage aurait été modifié quant au but économique visé par les mandants. Le grief doit être rejeté.

3.3 Troisièmement, les recourants font valoir qu'ils avaient subordonné le paiement d'une commission au fait que le courtier devait également leur trouver un nouvel appartement.

3.3.1 L'art. 156 CO, qui n'est qu'une concrétisation de l'art. 2 CC (arrêt C.254/1987 du 16 novembre 1987, c. 2a, partiellement reproduit in SJ 1988 p. 158; ATF 109 II 20; Pascal Pichonnaz, Commentaire romand, n. 1 ad art. 156 CO), sanctionne l'empêchement de mauvaise foi de l'avènement d'une condition. S'agissant du contrat de courtage, le champ d'application de cette disposition est cependant restreint depuis l'élaboration de la jurisprudence sur le lien psychologique entre l'activité du courtier et la décision du tiers de conclure (cf. Marquis, op. cit., p. 177), dès lors que l'existence de ce lien suffit pour que le courtier ait droit à son salaire même si la conclusion du contrat principal a lieu après la résiliation du contrat de courtage (Tercier, op. cit., n. 5086, p. 736 et n. 5109, p. 739). Par ailleurs, dans le contrat de courtage, l'art. 156 CO joue un rôle principalement en rapport avec l'art. 413 al. 2 CO, soit lorsque le contrat principal lui-même est conclu sous condition suspensive (cf. Tercier, op. cit., n. 5084 in fine, p. 736; Pichonnaz, op. cit., n. 21 ad art. 156 CO; Rayroux, op. cit., n. 8 ad art. 413 CO; Marquis, op. cit., p. 174; Alexander Gutmans, Die Regel der "Erfüllungs- bzw. Nichterfüllungsfiktion" im Recht der Bedingung [Art. 156 OR], Thèse Bâle 1994, publiée in Basler Studien zur Rechtswissenschaft, 1995, vol. 32, p. 94).

Plus généralement, le mandant n'a aucune obligation d'accepter le contrat indiqué ou négocié par le courtier. Le droit au salaire du courtier est subordonné à une condition potestative suspensive qui est l'acceptation du contrat par le mandant. Celui-ci a la faculté de renoncer, même arbitrairement, à l'affaire sans avoir à rémunérer le courtier (Rayroux, op. cit., n. 37 ad art. 412 CO). Le mandant ne peut donc pas se voir reprocher l'exercice d'un droit que lui accorde la loi (art. 413 al. 1 CO),

soit celui de refuser de conclure le contrat qui lui est proposé par le courtier; mais il doit exercer son droit dans les limites de la bonne foi (art. 2 CC). Ainsi, celui qui renonce à l'affaire proposée par le courtier dans le seul but de profiter de l'activité déjà déployée par celui-ci, sans bourse délier, peut se voir reprocher une attitude contraire à la bonne foi.

Le seul fait que le courtier soit privé de son droit au salaire si, en définitive, aucun contrat n'a été conclu avec l'une des personnes qu'il a contactée, ne suffit pas à qualifier de mauvaise foi le comportement du mandant. Il faut que l'on soit à l'évidence en présence d'une attitude déloyale (cf. arrêt 4C.479/1993 du 17 mai 1994, c. 4b et les références; arrêt C. 254/1987 du 16 novembre 1987, c. 2a, partiellement reproduit in SJ 1988 p. 158).

3.3.2 Il importe peu que la vente de l'appartement des recourants ait été également soumise à la condition que le courtier leur trouva un nouvel appartement, comme l'allèguent les recourants, sans toutefois le démontrer d'aucune manière. En effet, selon les faits retenus, qui ne sont pas contestés par les recourants, peu après l'offre formulée par les époux A.L._____, A.R._____ a informé l'intimée qu'il souhaitait suspendre la vente de son appartement au motif que son chien était malade et ne supporterait pas le déménagement. Le courtier a alors indiqué au recourant que les époux A.L._____ restaient intéressés et qu'il reprendrait contact avec lui au début de l'année 2009, les visites de l'appartement étant suspendues entre temps. Lors d'un contact téléphonique dans le courant du mois de janvier 2009, A.R._____ a répondu au courtier qu'il souhaitait encore suspendre la vente de son appartement. Or, entre temps, les époux A.L._____ avaient déjà revisité l'appartement en question et un acte de vente à terme emption avait été conclu entre ces derniers et les recourants le 10 septembre 2008.

Ainsi, au regard du comportement de A.R._____ et de son souhait de suspendre la vente provisoirement alors qu'il était en tractation avec ses futurs acheteurs, on ne saurait reprocher au courtier de ne pas avoir effectué les recherches relatives à un nouvel appartement pour ses

clients à supposer même qu'une telle obligation ait été convenue entre parties. En définitive, c'est bel et bien le comportement des recourants qui a empêché la réalisation du contrat tel que prévu entre les parties. Le droit de l'intimée au versement du salaire se fonde sur l'art. 156 CO qui sanctionne l'empêchement par le mandant de la réalisation d'une condition au mépris des règles de la bonne foi. Par conséquent, le grief doit être rejeté.

Pour le reste, le montant de la rémunération allouée à l'intimée n'est, à juste titre, pas critiqué.

4. En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 500 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance des recourants A.R._____ et B.R._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs).

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 février 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Leila Roussianos (pour A.R. _____ et B.R. _____),
- Me Olivier Burnet (pour T. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la

contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La greffière :