

## VD\_GERICHTE PP09.018519 vom 4. Mai 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-05-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PP09.018519](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP09.018519)

FR: VD\_GERICHTE PP09.018519 du 4 mai 2010

IT: VD\_GERICHTE PP09.018519 del 4 maggio 2010

### Erwägungen

#### E. 2

a) A.D. \_\_\_\_\_ n'a pas connaissance de l'existence d'une convention conclue entre les parties, selon laquelle elles auraient prévu que la demanderesse indiquerait au défendeur l'occasion de conclure un contrat et/ou lui servirait d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat, moyennant salaire. Ce témoin a précisé cependant que la demanderesse l'avait encouragé à conclure un contrat de courtage avec le défendeur, que, dans un premier temps, il n'était pas intéressé, et que, finalement, il avait conclu avec le défendeur un contrat de courtage exclusif portant sur trois appartements. (4) Selon A.D. \_\_\_\_\_, l'idée était effectivement d'aboutir à la conclusion de contrats portant sur trois lots immobiliers (appartements) situés à Préverenges et la demanderesse lui aurait dit qu'il serait opportun de travailler avec le défendeur. (5) La demanderesse et le défendeur ont en effet échangé plusieurs factures et décomptes qui figurent au dossier et qui portent sur des commissions de courtage pour la vente de trois appartements différents, dont il sera question ci-dessous. (4+5) b) Par acte notarié du 28 septembre 2007, B.C. \_\_\_\_\_ a vendu à DD. \_\_\_\_\_ SA et à F. \_\_\_\_\_ la parcelle n° [...] de la commune de Préverenges, ainsi qu'une fraction de la parcelle n° [...] sise sur la même commune, les deux bien-fonds étant réunis en un seul, sous n° [...]. Le prix convenu s'élevait à CHF 2'000'000.- Interrogée en qualité de témoin, B.C. \_\_\_\_\_ a confirmé ce prix et les modalités de ventes précitées. Le témoin A.D. \_\_\_\_\_ a aussi confirmé le prix de CHF 2'000'000.- (6)

- 4 - B.C. \_\_\_\_\_ a en outre précisé que le défendeur, un certain M. K. \_\_\_\_\_, et un représentant de la demanderesse étaient présents lors de cette vente. Le défendeur lui aurait présenté le représentant de la demanderesse. Le témoin a aussi indiqué que M. K. \_\_\_\_\_ lui avait présenté le défendeur à cette occasion et qu'elle avait d'abord pensé que c'était la demanderesse qui voulait acheter son immeuble. S'agissant des modalités requises pour la vente, B.C. \_\_\_\_\_ a déclaré que c'était la demanderesse et le notaire en charge qui s'étaient « occupés de tout ». Elle a aussi indiqué que c'était la demanderesse qui avait trouvé les acheteurs. c) Quand au défendeur, il a adressé une facture finale le 30 juin 2008 à l'Etude de notaires en charge de la vente de l'immeuble n° [...] de Préverenges, au titre de frais de courtage, selon accord passé le 13 juin 2007. Les frais de courtage réclamés par le défendeur s'élevaient à CHF 100'000.- TTC, dont il fallait déduire un acompte qu'il avait demandé le 8 octobre 2007 aux notaires et qui lui avait été payé, de sorte que le montant qui figure sur la facture finale du défendeur s'élevait à CHF 50'000.- (48) Selon le témoin B.C. \_\_\_\_\_, le défendeur lui avait effectivement présenté d'autres acheteurs que la demanderesse et il avait exigé qu'elle lui verse CHF 100'000.- à ce titre[.] Finalement, CHF 50'000.- avaient été consignés auprès de l'Etude des notaires et CHF 50'000.- avaient été versés au défendeur par DD. \_\_\_\_\_ SA. Le défendeur avait ainsi perçu les CHF 100'000.- qu'il avait réclamés une fois l'immeuble n° [...] vendu. (6) d) Le 7 juillet 2008, la

demanderesse a facturé au défendeur la somme de CHF 40'000.- hors taxes pour des honoraires et commissions de courtage s'agissant de l'immeuble de Mme B.C.\_\_\_\_\_. Le 21 juillet suivant, le défendeur a adressé un décompte à la demanderesse, dans lequel il a indiqué que la commission en faveur de cette dernière pour la vente de l'immeuble de Mme B.C.\_\_\_\_\_ devait s'élever à CHF 37'174.70 hors taxes, soit CHF 40'000 TTC. Le témoin A.D.\_\_\_\_\_ n'a pas fourni de précisions à ce sujet, en particulier s'agissant du fait que le défendeur considérait que le montant de CHF 40'000.- comprenait déjà la TVA à raison de 7,6 %. (7) En revanche, le témoin a confirmé que la vente de l'immeuble de Mme B.C.\_\_\_\_\_ faisait exclusivement suite aux indications données et/ou aux négociations conduites par la demanderesse, qui avait trouvé les acheteurs. En outre, toujours selon A.D.\_\_\_\_\_, le contrat de courtage exclusif qu'il avait conclu avec le défendeur n'y avait pas fait obstacle, étant donné que le défendeur ne parvenait pas à trouver des acheteurs pour l'immeuble de Mme B.C.\_\_\_\_\_. (12)

### E. 3

a) Par acte notarié du 3 juillet 2008, DD.\_\_\_\_\_ SA et F.\_\_\_\_\_ ont cédé partiellement à [...] le droit d'acquérir la nouvelle parcelle n° [...] de Préverenges pour une part de 188/1000èmes, correspondant en valeur aux lots n° 1, 2 et 3 de la propriété par étages érigée sur dite parcelle. En conséquence de la cession partielle précitée, B.C.\_\_\_\_\_, par le même acte notarié, a vendu à [...] les lots de propriété

- 5 - par étages n° [...], [...], et [...], pour le prix de CHF 376'000.- (8) Le témoin A.D.\_\_\_\_\_ a confirmé cette vente en faveur de [...]. b) Le 30 juin 2008, le défendeur a adressé deux factures à l'Etude de notaires représentant DD.\_\_\_\_\_ SA, relatives à des honoraires fondés sur un mandat de courtage exclusif du 19 mars 2008 et concernant la vente de deux appartements, à savoir le lot 2 et le lot 3 «Résidence Z.\_\_\_\_\_ Sàrl ». Le lot 2 ayant été vendu CHF 465'000.-, le défendeur a réclamé une commission de 3 % sur ce prix de vente, soit CHF 13'800.- HT et CHF 14'848.80 TTC. En ce qui concerne le lot 3, le défendeur a réclamé une commission de 3 % sur un prix de vente de CHF 400'000.-, soit CHF 12'100.- HT et CHF 12'912 TTC. (8-11) Puis, le 11 juillet 2008, DD.\_\_\_\_\_ SA a informé le défendeur par courrier recommandé que son mandat ne serait pas renouvelé et prendrait fin le 18 août de la même année. Au cours de son audition, A.D.\_\_\_\_\_ a expliqué que cette résiliation était motivée par le fait que le défendeur n'était pas parvenu à faire en sorte que les lots concernés soient vendus. c) Le 7 juillet 2008, la demanderesse a facturé au défendeur deux commissions de courtage concernant les lots 2 et 3 «Résidence Z.\_\_\_\_\_ Sàrl » précités, pour un total de CHF 9'289.10, soit : (8-11) - CHF 4'600.-, correspondant à une commission fixe de courtage d'environ 1 %, pour la vente d'un lot 2, dont le prix de vente indiqué valait CHF 465'000.- ; - CHF 4'033.-, correspondant à une commission fixe de courtage d'environ 1%, pour la vente d'un lot 3, dont le prix de vente indiqué valait CHF 400'000.- ; - CHF 656.10 de TVA, calculée à raison de 7,6 % sur les deux commissions de courtage précitées. Le témoin A.D.\_\_\_\_\_ n'a donné aucune indication à ce sujet. En revanche, dans son décompte du 21 juillet 2008 précité, le défendeur a repris le montant de CHF 9'298.10 issu de la vente des lots 2 et 3 en faveur de la demanderesse. (8-11) Le décompte adressé le 21 juillet 2008 à la demanderesse par le défendeur concernait donc la vente de la parcelle de Mme B.C.\_\_\_\_\_ ainsi que la vente des lots n° 2 et 3 «Résidence Z.\_\_\_\_\_ Sàrl ». Il était notamment libellé comme il suit : (19) « Décompte : Facture Mme & M. C.\_\_\_\_\_ : Commission fixe HT CHF 37'174.70 TVA 7,6 % CHF 2'825.30 Total TTC CHF 40'000.00 Facture Lot 2 et 3 : Commission HT

CHF 8'633.00 TVA 7,6 % CHF 656.10 Total TTC CHF 9'289.10

- 6 - Acompte versé par RR. \_\_\_\_\_ - CHF 10'000.00 Total restant en ta faveur CHF 39'289.10 Factures RR. \_\_\_\_\_ envoyées à Me [...] : Facture finale Mme et M. C. \_\_\_\_\_ : Total TTC Payée CHF 50'000.- Facture Lots 1 & 2 : Total Non payée CHF 27'760.80 Solde restant en faveur de RR. \_\_\_\_\_ CHF 27'760.80 Solde restant en ta faveur CHF 39'289.10 Montant payé ce jour par RR. \_\_\_\_\_ CHF 11'528.30 ». d) Le défendeur a ainsi versé deux acomptes à la demanderesse, soit un premier acompte de CHF 10'000.-, puis un second, d'un montant de CHF 11'528.30. (15-16) Puis, le 15 décembre 2008, le défendeur a envoyé un second décompte à la demanderesse, libellé notamment comme il suit : (21+35) « Décompte du 7 juillet 2008 : Payé le 21 juillet 2008 par RR. \_\_\_\_\_ CHF 11'528.30 Solde dû par RR. \_\_\_\_\_ au 21 juillet 2008 CHF 27'760.80 Reçu le 01 décembre 2008 paiement D. \_\_\_\_\_ pour lots 2 & 3 CHF 27'760.80 Déduction de notre facture du 22 septembre 2008 - CHF 9'845.40 Déduction de notre facture du 15 décembre 2008 - CHF 20'336.40 Participation aux frais d'avocat non comptabilisés estimés à CHF 3'550.- En cas de non paiement du solde dans les délais cette participation sera facturée selon décompte de l'avocat.- CHF % Total en faveur de RR. \_\_\_\_\_ CHF 2'421.00 ». e) Le 5 janvier 2009, la demanderesse a réclamé au défendeur, par courrier, paiement de la somme de CHF 27'760.80. Ce montant avait été calculé de la manière suivante : - commission de 1 % immeuble C. \_\_\_\_\_ : CHF 37'174.70 - commission de 1 % lot 2 «Résidence Z. \_\_\_\_\_ Sàrl » : CHF 4'600.- - commission de 1 % lot 3 «Résidence Z. \_\_\_\_\_ Sàrl » : CHF 4'033.- Total HT : CHF 45'807.70 TVA 7,6 % + CHF 3'481.40 Total TTC CHF 49'289.10 - 1er acompte : - CHF 10'000.- - 2ème acompte : - CHF 11'528.30 Total final CHF 27'760.80

- 7 - Il ressort du décompte du défendeur 15 décembre 2008 cité ci- dessus et adressé à cette même date à la demanderesse que ce dernier avait reçu paiement d'une somme d'argent de la part de A.D. \_\_\_\_\_, s'élevant au même montant que celle réclamée par la demanderesse au défendeur dans son courrier précité du 5 janvier 2009. Par courrier de son conseil du 19 janvier 2009, la demanderesse a imparti au défendeur un ultime délai au 21 janvier 2009 à 12 heures pour lui payer la somme de CHF 27'760.80 précitée. (18) Puis, sur réquisition de la demanderesse, le défendeur s'est vu notifier en date du 30 janvier 2009 un commandement de payer émis par l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle, pour un montant de CHF 27'760.80, avec intérêts à 5% l'an dès le 21 janvier 2009, accessoires de poursuites en sus. (27-28)

#### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 600 fr. (art. 232 aTFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Le recourant doit à l'intimée des dépens de deuxième instance de 1'300 fr. (art. 2 TAv [Tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 600 fr. (six cents francs). IV. Le recourant R. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée I. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 1'300 fr. (mille trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- 18 - V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 16 novembre 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 Albert Graf (pour R. \_\_\_\_\_) - Me Marc Cheseaux (pour I. \_\_\_\_\_ Sàrl) La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 30'181 fr. 80. 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

- 19 - 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 : - Monsieur le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.