

VD_GERICHTE PT20.017295 vom 8. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT20.017295

FR: VD_GERICHTE PT20.017295 du 8 octobre 2024

IT: VD_GERICHTE PT20.017295 del 8 ottobre 2024

Erwägungen

E. 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.

E. 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,

- 34 - 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).

E. 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).

E. 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.

E. 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 ».

- 6 -

E. 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 - 35 - 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).

E. 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.

E. 3

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

E. 3.1

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

E. 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.

E. 3.3

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

- 36 - 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.

E. 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.

E. 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] ».

- 37 -

E. 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.

E. 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.

E. 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

- 38 - 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.

E. 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.

E. 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. (...)

E. 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.

E. 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

- 39 - 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, 5e 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 ». Quoi qu'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

- 40 - 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.

E. 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 1er 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

- 41 - 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.

E. 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

- 42 - 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. 1 CO.

E. 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.

E. 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. »

E. 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.

E. 5.2

- 43 -

E. 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.).

E. 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).

- 44 - 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 (Wylser/Heinzer, Witzig, op. cit., p. 845 et réf. cit.).

E. 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

- 45 - 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.

E. 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, 1er, 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.

E. 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

- 8 - 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.- »

E. 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

- 9 - 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 1er 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

- 10 - 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 [...].

E. 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

- 46 - 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.

E. 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 précisaient 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.

E. 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

- 47 - 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.

E. 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 reconnaissent lui être due ». Enfin elle estime avoir invoqué correctement la compensation.

- 48 -

E. 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

- 49 - 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).

E. 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.

E. 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

- 50 - 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.

E. 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 concludants 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.

- 51 - 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.

E. 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. »

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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 - 53 - 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.

E. 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,

- 11 - 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 ? »

E. 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

- 12 - 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 »

E. 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

- 13 - 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 kebab 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.

- 14 - 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.

- 15 - 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 « 2ème 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. »

E. 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.

E. 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. »

- 16 - 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. _____ : 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. _____

- 17 - 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 928ème 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. »

E. 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. _____,

- 18 - 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.

E. 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,

- 19 - 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 attendions l'obtention du permis de construire. - Date du premier loyer dû : 1er juin 2019 - Date du jour du locataire : Solde échu CHF. 20'805.-. » (sic).

E. 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 demander 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.

- 20 - 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 »

E. 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 ».

E. 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.

- 21 - 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 ?? »

E. 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.

E. 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 »

- 22 - 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 crt 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... »

E. 22

a) A une date indéterminée, P. _____ a renvoyé à un destinataire indéterminé désigné comme étant « [...] » la note interne reproduite ci-dessous que celui-ci lui avait adressée le 10 septembre 2019 :

- 23 - 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 »]

E. 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

E. 25

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

E. 26

Le 1er 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 ».

E. 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 1er juin 2019, ceci en contrepartie de l'abandon de ses prétentions par Q. _____.

E. 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 1er décembre 2019.

E. 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 :

- 26 - 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 ».

E. 30

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

- 27 - 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 :

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

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

- 31 - 20'914 2019 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 13e 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.

E. 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.

E. 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 1er juin 2020. Ce contrat était différent de celui qui liait auparavant l'intimé à l'appelante.

E. 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 : ■ Prospector 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

- 32 - 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. »

E. 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.

E. 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.

E. 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

- 33 - 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 d roit : 1.

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