

COUR CIVILE

Séance du 6 mars 2015

Présidence de Mme BYRDE, présidente
Juges : Mme Carlsson et M. Michellod
Greffière : Mme Berger

Cause pendante entre :

G._____

(Me A. Eigenmann)

et

H._____

(Me B. Katz)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère

:

En fait :

1. a) Le demandeur G._____ est titulaire de l'entreprise individuelle G._____ IMMOBILIER, dont le siège est à Genève, qui a pour but la gestion, le courtage et le conseil en immobilier. Il est au bénéfice de la signature individuelle.

b) Le défendeur H._____ est associé et gérant de la société Z._____ Sàrl, dont le siège est à Monthey, en Valais, qui a pour but les opérations immobilières et l'exécution de tout mandat de réalisation, de construction et de suivi de chantiers. Il est au bénéfice de la signature individuelle.

2. a) R._____, la [...] et la [...] étaient propriétaires de l'immeuble N._____, sis sur la Commune de Lausanne. R._____ ont décidé de le mettre en vente et se sont adressées à Z._____ Sàrl pour sa commercialisation. La commission de courtage ne devait pas être payée par le vendeur mais directement par l'acheteur.

En 2006, [...], consultante indépendante, a mis le défendeur en contact avec le demandeur au sujet de cette mise en vente.

b) Le demandeur a pris contact avec S._____, administrateur de la société S._____ SA, sise à la rue [...], à Genève. Il savait que ce dernier recherchait activement des biens immobiliers commerciaux pour lui-même ou des investisseurs. S._____ SA n'a pas exclu d'acheter le

N._____, mais a finalement considéré que cet immeuble était trop grand pour elle.

c) Afin de trouver un acheteur pour le N._____, S._____SA est entrée en relation d'affaire avec B._____SA à Zurich, par l'intermédiaire de X._____. La personne en charge de cette affaire au sein de B._____SA était K._____. X._____ est indépendante, elle n'est pas l'employée de S._____SA.

d) B._____SA, en qualité d'agent, a présenté l'opportunité d'acheter le N._____ à E._____, qui était lui-même l'agent immobilier d'un particulier dénommé I._____.

e) Un état locatif a été transmis au demandeur, soit par les R._____, soit par l'intermédiaire de Z._____Sàrl.

S._____SA a également reçu un exemplaire de l'état locatif.

3. a) Le demandeur a informé le défendeur et Z._____Sàrl qu'il avait des clients intéressés à acheter l'immeuble N._____.

Par courrier électronique du 14 novembre 2006 adressé à "[...]@vtxnet.ch", le demandeur a indiqué que ses clients seraient à Genève le lendemain et qu'il aurait souhaité leur parler du N._____. Il a demandé à Z._____Sàrl de lui faire parvenir jusqu'au lendemain un courriel avec les éléments de base ainsi qu'un état locatif; il a ajouté qu'il ferait signer à ses clients un "accord de confidentialité avec honoraires de 1,5 % hors taxes".

b) Par courrier électronique du 15 novembre 2006, le demandeur s'est notamment adressé en ces termes à S._____ :

"(...)

Je précise qu'aucune commission n'est prévue de la part du vendeur étant donné qu'il s'agit d'une propriété d'instances semi-publiques.

Je vous remets ci-après quelques éléments qui m'ont été indiqués ;

env. 18'500m² de bureaux + parkings

Etat locatif actuel CHF 6'352'000

Pas de vacants

Prix demandé minimum CHF 105'000'000 (hors commission)

Les propriétaires souhaitent obtenir une lettre d'intérêt de principe avec évidence de fonds avant de pouvoir communiquer tous les éléments relatifs à ce dossier. Dès que ces documents m'auront été remis puis transférés au propriétaire, nous pourrons organiser une rencontre avec les propriétaires et débiter l'analyse.

(...)"

Le demandeur et S._____, représentant S._____SA, ont conclu un accord de confidentialité et de commission relatif à l'immeuble N._____. Cet accord prévoit notamment qu'en cas de vente finale et de paiement d'une commission à S._____SA, cette dernière verserait au demandeur une commission de courtage de 1,5 %.

c) Le 16 novembre 2006, le demandeur a adressé le courriel suivant à l'adresse électronique de Z._____Sàrl :

"Cher Monsieur,

veuillez trouver ci-joint l'accord de confidentialité ainsi que de rémunération.

pouvez-vous me faire parvenir un projet de lettre que mon client pourrait écrire à l'intention des propriétaires?

Meilleures messages

G._____

G._____ IMMOBILIER

Consulting et courtage

(...)"

Le même jour, le défendeur a répondu en ces termes, par courriel en provenance de l'adresse électronique de Z._____Sàrl :

"Bonjour G._____,

Je vous remercie pour votre document ainsi que pour la rapidité avec laquelle vous êtes intervenu.

Je pense qu'à ce stade, une LOI (réd. : letter of intention) pour un montant de CHF 108 millions et ...surtout un confort bancaire seraient adéquats. Je vous laisse le soin de mentionner les conditions restrictives (due diligence, etc) et suggère que [...] vous fasse parvenir un exemple de LOI telle qu'elle l'avait proposé.

Avant toute chose, je souhaiterais recevoir de G._____ Immobilier une Convention de Rétrocession de Commission pour le 50%.

J'ai essayé de vous joindre par téléphone. Merci de me rappeler.
Cordiaux messages.
H._____.

P-S. : Je ne pense pas que S._____SA soit le groupe anglais dont vous m'aviez parlé?"

d) Le même jour encore, K._____ a informé S._____ qu'il avait un client susceptible de s'intéresser à ce genre d'investissements. Il lui a demandé s'il était possible d'avoir plus d'informations, en particulier s'il pouvait déjà lui indiquer si les baux étaient à court ou à long terme. Le lendemain, S._____ a répondu que la dernière offre était de 108 millions et que, de manière à pouvoir progresser, les propriétaires voulaient connaître le nom de la partie intéressée afin de lui faire parvenir le détail des informations. Il a demandé à K._____ s'il avait un client qui désirait aller plus loin.

e) Par courriel du 18 novembre 2006 en provenance de l'adresse électronique de Z._____Sàrl, le défendeur a confirmé au demandeur que le N._____ n'était pas en cours de due diligence ou sous option avec un autre investisseur.

f) Par courrier du 21 novembre 2006 adressé à K._____, L._____Ltd, sise à Londres, a fait part de son intérêt à acheter le N._____. Cette société a acquis des biens immobiliers en Europe, aux Etats-Unis et au Canada. Son site Internet est www.Y._____Ltd.co.il. Y._____Ltd est une société israélienne dont le siège est à [...], [...], 52520.

Par courrier électronique du même jour, S._____, pour le compte de S._____SA, a adressé au demandeur une lettre d'intention au

nom d'une société tierce et a demandé confirmation de l'accord portant sur la commission entre S. _____ SA et G. _____ Immobilier.

Toujours le même jour, par courriel envoyé à l'adresse électronique de Z. _____ Sàrl, le demandeur a adressé au défendeur une lettre d'intention et une présentation de la société intéressée à acquérir le N. _____

Par courrier électronique adressé à "Z. _____ Sàrl@vtxnet.ch", le demandeur a indiqué au défendeur qu'il venait de parler à S. _____ et lui a donné des informations complémentaires sur la société L. _____ Ltd.

g) Par courriel du 1^{er} décembre 2006 en provenance de l'adresse électronique de Z. _____ Sàrl, le défendeur a transmis au demandeur un tableau relatif aux charges d'exploitation du N. _____ pour les années 2004, 2005 et 2006.

4. a) Le 19 décembre 2006, le défendeur a adressé le courriel suivant au demandeur, ayant pour objet "N. _____", par le biais de l'adresse électronique "Z. _____ Sàrl@vtxnet.ch" :

"Bonsoir G. _____,
Je vous remercie de votre aide et espère avoir de vos nouvelles sous peu afin de me permettre d'informer les R. _____.
Cordiaux messages.
H. _____.
--
H. _____
Z. _____ Sàrl
Chemin [...]
CP 12
(...)
e-mail : Z. _____ Sàrl@vtxnet.ch"

Le demandeur a répondu le lendemain en indiquant que la lettre d'intention était prête et en demandant à qui elle devait être adressée.

b) Par courrier du 2 janvier 2007 aux R._____, mentionnant pour adresse Z._____Sàrl, dont l'objet est "LOI - achat de l'immeuble commercial N._____, Lausanne", E._____, pour le compte de F._____Ltd, a manifesté son intérêt à acheter l'immeuble N._____.

c) Le 14 janvier 2007, le demandeur a adressé un courrier électronique à X._____, avec copie à S._____, dont la teneur est notamment la suivante (traduction de l'anglais) :

"(...)

J'espère que nous n'aurons pas d'ennuis avec le propriétaire parce que vous avez utilisé les informations qu'il m'a envoyé pour d'autres personnes.

(...)"

d) Le 15 janvier 2007, E._____, pour le compte de F._____Ltd, a adressé un courrier intitulé "LOI - achat de l'immeuble commercial N._____, Lausanne" aux R._____, mentionnant pour adresse Z._____Sàrl à Gimel.

e) Par courriel du 15 janvier 2007 envoyé à l'adresse électronique "Z._____Sàrl@vtxnet.ch", le demandeur a adressé les lignes suivantes au défendeur :

"bonjour H._____,

j'espère que l'opération de votre épouse s'est bien passée

ci-joint la LOI

cheryl me dit que F._____Ltd et Y._____Ltd sont les même investisseur (sic) au final et qu'ils ont juste utilisé un nom différent pour la LOI.

j'ai convenu avec S._____ que nous nous rencontrions dès le 25 janvier, date de son retour afin de clarifier la répartition de la commission oralement et il m'a fait comprendre que nous pourrions parvenir à un accord de 60/40, ce qui nous pousse à 0.9, soit proche de notre 1 % initial. nous devons encore négocier un peu. je n'ai pas voulu arriver au point de rupture car vis-à-vis des R._____ nous devons maintenant leur apporter la LOI.

je reste à votre disposition si vous souhaitez en discuter.

meilleurs messages

G. _____

G. _____ IMMOBILIER
(...)"

Par courrier électronique du 16 janvier 2007 adressé au demandeur, X. _____ a notamment indiqué ce qui suit (traduction de l'anglais) :

"(...)

A nouveau j'aimerais que les choses soient claires : l'accord avec l'autre partie est que toutes les commissions sont de 1,5 + 0,75, divisé par deux, ce qui nous amène à 1,125%. C'est 12% de plus que ce que nous avons la semaine dernière.

(...)"

Par courrier électronique du même jour en provenance de l'adresse électronique "Z. _____ Sàrl@vtxnet.ch", Z. _____ Sàrl, par l'intermédiaire du défendeur, a notamment adressé les lignes suivantes au demandeur (traduction de l'anglais) :

"Bonsoir G. _____,

Merci pour tout votre travail, votre soutien et pour les différentes lettres d'intention reçues.

(...)

En parallèle, nous avons reçu une copie d'un accord de confidentialité et de courtage de S. _____ SA, offrant de payer le courtage pour un montant de 1,5 % du pris d'achat du bien "Plus VAT". Cela veut dire une commission de 1'590'000.00 francs à partager par moitié entre G. _____ Immobilier et Z. _____ Sàrl.

Les deux paiements de 106 millions et 1,59 million nous ont convaincu, moi et mes partenaires, de donner la priorité à vous et [...].

(...)

- la commission minimale qui sera payée à Z. _____ Sàrl et ses partenaires s'élèvera à notre arrangement de départ, soit 795'000 fr., plus 7,6 % de TVA.

(...)

En espérant pouvoir conclure les négociations avec vous G._____.
Meilleures salutations.
H._____.
--
Z._____Sàrl(...)
e-mail : Z._____Sàrl@vtxnet.ch"

f) Le 18 janvier 2007, F._____
Ltd, toujours sous la signature d'E._____, a adressé aux R._____, p.a. Z._____
Sàrl, à Gimel, un courrier intitulé "LOI - achat de l'immeuble commercial N._____
". Ce document précise qu'il s'agit d'une offre non contraignante et mentionne
notamment qu'en cas de conclusion de la transaction, l'acheteur paiera
aux agents du vendeur, S._____
SA, une commission de 1,5 %, plus 7,6
% de TVA. Une copie de la lettre a été adressée à U._____.

Dans les trois lettres d'intention des 2, 15 et 18 janvier 2007,
E._____ se réfère à une opportunité d'investissement qui lui aurait été
présentée par B._____
SA, à Zurich. Le demandeur n'y est pas
mentionné.

E._____ est depuis de nombreuses années l'agent immobilier
d'I._____. Lorsqu'un immeuble lui est présenté, ce dernier s'associe avec
d'autres personnes pour l'acquérir. La transaction est ensuite effectuée
par le biais d'un "Single Purpose Vehicle", savoir une société créée ou
désignée dans le seul but d'acheter l'immeuble. La plupart du temps
I._____ prend part à l'affaire, mais il arrive aussi qu'il rassemble divers
investisseurs sans participer lui-même à l'opération. Il s'associe
régulièrement avec la société B._____. Concernant le N._____, ce sont
les personnes qui étaient derrière F._____
Ltd qui souhaitaient acquérir
l'immeuble, et non la société, qui était une "coquille vide" utilisée pour les
circonstances.

g) Le 19 janvier 2007, le demandeur a adressé le courrier
électronique suivant à l'adresse "Z._____
Sàrl@vtxnet.ch" :

"bonsoir H._____,

j'ai approché d'autres clients étrangers pour le N. _____ sans leur annoncer le nom de l'immeuble. Le feedback que j'ai eu est que même s'il pourrait s'agir d'un bâtiment "prestigieux", en dessous d'un rendement net de 5%, cela ne les intéresse pas. j'ai peur que le prix annoncé de 110 et le rendement qu'il procure soit un peu trop audacieux pour la région de Lausanne.

Les investisseurs peuvent aujourd'hui trouver des opportunités à 4,5 % net au centre de Genève ou Zürich et il s'agit des priorités des investisseurs étrangers.

Même si les R. _____ ne sont pas pressées de vendre, ils doivent tout de même être conscients de la réalité du marché.

(...)"

h) Par courriel du 20 janvier 2007 en provenance de l'adresse électronique "[...].@vtxnet.ch", le défendeur, se présentant en qualité de "CEO" de Z. _____ Sàrl, a notamment adressé les lignes suivantes à E. _____ (traduction de l'anglais) :

"Cher M. E. _____,

Nous accusons réception de vos différentes lettres d'intention et vous en remercions.

Laissez-nous en premier lieu mentionner que les vendeurs et nous-mêmes avons été très surpris de lire que "l'opportunité d'investir dans l'achat du N. _____ vous a été présentée par B. _____ SA" (...)

Pour la bonne compréhension, veuillez s'il-vous-plaît prendre note que les vendeurs ont uniquement autorisé Z. _____ Sàrl à offrir la vente du N. _____ à nos clients.

Nous insistons sur le fait que nous sommes le seul et l'unique courtier autorisé à vendre l'immeuble précité.

(...)

H. _____ CEO
Z. _____ Sàrl[...]
CP [...]
CH-1188 GIMEL
Tél : (...)
Fax : (...)
Mobile : (...)
e-mail : [...].@vtxnet.ch"

E. _____ a répondu le même jour, exprimant son mécontentement. Son courriel, envoyé à l'adresse électronique "[...].@vtxnet.ch, a la teneur suivante (traduction de l'anglais) :

"Je suis désolé que nous ayons compris la négociation d'une manière totalement différente - B._____SA est notre agent pour cette transaction et il n'est pas dans nos habitudes de court-circuiter des professionnels que nous employons - nous trouvons ceci un peu de mauvais goût. Nous avons simplement fait une offre en fonction des informations dont nous avons eu connaissance. Honnêtement, je ne sais pas qui vous êtes et je n'ai aucune garantie que vous travaillez pour le vendeur ni qu'ils requièrent que je vous paie des honoraires - (...) - veuillez s'il vous plaît me fournir des informations relatives à votre identité et m'envoyer une lettre de votre client confirmant vos instructions et attestant leur volonté que je vous paie vos honoraires."

E._____ s'est ainsi rendu compte que d'autres courtiers revendiquaient des commissions en relation avec la vente du N._____. Son courrier électronique ne fait mention ni du défendeur, ni du demandeur.

i) Le 23 janvier 2007, R._____ ont notamment adressé les lignes suivantes à l'adresse électronique "Z._____Sàrl@vtx.net" :

"Monsieur,
(...)

N._____.
- vous avez notre autorisation pour la commercialisation du
- Aucun autre courtier n'est mandaté à ce jour pour cette affaire.
- La vente de l'immeuble est subordonnée à l'accord définitif des Conseils d'administration des trois propriétaires, lesquels se détermineront sur le prix offert par votre client.
- Aucun frais ne sera supporté par les vendeurs en cas de non entrée en matière concernant cette vente et toute éventuelle commission de courtage sera prise en charge par l'acquéreur.

(...)"

j) Le 25 janvier 2007, le demandeur a notamment adressé les lignes suivantes à l'adresse électronique "Z._____Sàrl@vtxnet.ch", à l'attention du défendeur :

"(...)

1) Le fait que vous mentionnez qu'aucun lien n'existe entre S._____SA, B._____SA et vous-même discrédite toutes les personnes ayant œuvré pour cette LOI et laisse supposer qu'ils n'étaient pas autorisés à présenter le dossier. Via mon intermédiation et votre autorisation, le lien était clair avec Monsieur S._____ depuis le début. Les personnes qui ont amené cet

investisseur ne peuvent se permettre de laisser planer le doute quant à leur qualité pour agir.

2) Le fait que (sic) mentionnez que la commission de courtage payée par le vendeur voit (sic) soit intégralement versée à raison de 1,5% laisse supposer que vous souhaitez "court-circuiter" tout le monde. Je sais que tel n'est pas votre intention, mais la lecture du document laisse supposer le contraire

(...)"

k) Par courrier électronique du 29 janvier 2007, S. _____ SA a notamment adressé les lignes suivantes à G. _____ Immobilier (traduction de l'anglais) :

"Cher M. G. _____,

C'est le jeu dont on nous a dit qu'il n'arriverait pas.

On nous a dit que si nous avons la LOI à temps pour la réunion de vendredi, nous étions les seuls clients potentiels pour le N. _____.

Nous avons également été informés que si nous n'agissions pas à temps, la propriété irait à d'autres clients potentiels.

Nous avons clairement été mal informés et trompés par Z. _____ Sàrl.

Nous souhaitons bonne chance à Z. _____ Sàrl et informons nos clients de ne pas aller de l'avant.

(...)"

Le défendeur n'est pas mentionné dans ce courrier électronique.

l) Le courriel du 20 février 2007 envoyé au défendeur à l'adresse électronique "[...]@vtxnet.ch", par [...], pour le compte de B. _____ SA, a notamment la teneur suivante (traduction de l'allemand) :

"(...)

Nous savons depuis longtemps que le N. _____ à Lausanne est en vente. Nous avons également eu l'occasion de visiter l'objet.

Ce qui précède s'est produit avant la prise de contact avec la société S. _____ SA.

La société S. _____ SA nous a fait comprendre qu'elle était autorisée à proposer cet objet à la vente.

Nous n'avons aucune obligation envers la société S. _____ SA.

(...)"

Le défendeur n'est pas mentionné dans ce courriel.

5. Tous les courriels échangés entre le demandeur et la société Z._____Sàrl l'ont été par le biais de l'adresse électronique "Z._____Sàrl@vtxnet.ch".

6. Le 4 avril 2007, R._____, [...] et [...], d'une part, et Q._____Sàrl, d'autre part, ont conclu un contrat de vente à terme-emption par devant notaire, portant sur l'acquisition des parcelles n° [...] et [...] de la Commune de Lausanne. Le représentant de la société Q._____Sàrl lors de la signature de l'acte d'emption était Me U._____, avocat à Zoug.

Le même jour, Q._____Sàrl s'est engagée à verser à Z._____Sàrl une commission de courtage de 477'500 francs, TVA par 36'290 fr. en sus. Elle a signé une reconnaissance de dette en faveur de Z._____Sàrl, portant sur un montant de 477'500 fr., plus 36'290 fr. de TVA, dû à titre de commission pour la vente des parcelles n° [...] et [...] de la Commune de Lausanne.

La société Q._____Sàrl, constituée le 28 mars 2007, a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg le 6 avril 2007. Ses parts étaient détenues par la société [...].

7. Par courrier électronique du 25 avril 2007 adressé à X._____ avec copie à S._____, le demandeur a notamment indiqué qu'il semblait qu'un contrat portant sur la vente de l'immeuble serait signé avec F._____Ltd dans les jours suivants. Il a également rappelé l'accord initial discuté avec S._____, selon lequel la commission s'élevait à 1,5 %, à partager à raison d'un tiers pour S._____SA, un tiers pour G._____Immobilier et un tiers pour Z._____Sàrl.

8. Par courrier électronique du 12 juin 2007, le demandeur a adressé les lignes suivantes à X._____ et S._____ :

"Chère X._____,

Je me réfère à notre conversation téléphonique d'hier et ne comprends toujours pas votre position. Jusqu'à hier B._____SA vous a toujours dit qu'il n'y aurait aucun problème avec notre commission. Hier B._____SA vous a dit que tout le monde devait réduire les commissions et que si nous demandions une commission à F._____Ltd ils n'accepteraient peut-être pas d'acheter le building. Cela signifie que nos commissions ne sont pas protégées.

Cela est complètement différent de ce que nous a dit B._____SA durant les deux derniers mois.

Je comprends que vous essayez de résoudre ce problème par la voie diplomatique, mais nous avons été patients jusqu'à maintenant. J'ai vraiment l'impression que B._____SA essaie de gagner du temps pour sauver sa commission.

Deux semaines auparavant nous sommes convenus avec S._____ de mandater le même avocat pour les deux parties et d'écrire une lettre à F._____Ltd jusqu'à aujourd'hui (sic).

Je ne veux pas perdre plus de temps avec tous les risques que vous connaissez.

Je vous remercie de me confirmer que nous sommes dans le même train.

Si tel n'est pas le cas, j'enverrai une lettre à F._____Ltd cet après-midi en mon nom mais je pense que ce serait dans ce cas plus désastreux.

J'ai essayé de joindre S._____ pour en discuter ce matin, sans succès.

Je serai au bureau aujourd'hui, vous pouvez m'appeler.

Meilleures salutations,

G._____ "

9. a) Par acte notarié du 15 juin 2007, l'acte de vente à terme-
emption du
4 avril 2007 a été exécuté et le transfert de la propriété de l'immeuble
N._____ à la société Q._____Sàrl a été inscrit au Registre foncier.
L'immeuble a été vendu pour 108'500'0000 francs. Le représentant de la

société Q._____Sàrl lors de la signature de cet acte était Me U._____, avocat à Zoug.

L'immeuble du N._____ n'a été acquis ni par la société S._____SA, ni par F._____Ltd.

Il n'est pas établi que le demandeur aurait indiqué à qui que ce soit que la société Q._____Sàrl était un acquéreur potentiel de l'immeuble du N._____, ni qu'il connaissait cette société avant qu'elle n'acquière le N._____.

Q._____Sàrl a été créée pour acquérir et détenir l'immeuble du N._____.

b) Le 18 juin 2007, Q._____Sàrl a versé 513'790 fr. (477'500 fr. + 36'290 fr. de TVA) sur le compte de Z._____Sàrl.

Il n'est pas établi que le demandeur a été informé de l'engagement pris par Q._____Sàrl et du versement intervenu en faveur de Z._____Sàrl.

Il n'est pas non plus établi qu'une commission correspondant à 1,5 % du prix de vente a été payée par l'acheteur, ni que le défendeur, personnellement ou par l'intermédiaire d'une société dont il est l'ayant-droit économique, a perçu une commission de courtage pour la vente du N._____, ni encore que Z._____Sàrl a touché plus que le montant de 513'790 francs.

10. a) Le même jour, B._____SA, par l'intermédiaire de K._____, a adressé les lignes suivantes à X._____ :

"Nous nous référons à nos différents appels téléphoniques des derniers jours lors desquels vous m'avez demandé de vous écrire ce qui suit :

nous pouvons confirmer que nous avons eu cette opportunité d'investissement (N._____ in Lausanne) par l'intermédiaire de

votre compagnie à la fin de l'année dernière et il était clair entre nous que vous agissiez du côté des vendeurs et que nous agissions en qualité d'agent des acheteurs, ce qui est confirmé dans la lettre d'intention du 15 janvier 2007."

Le défendeur n'est pas mentionné dans ce courriel.

b) Toujours le 18 juin 2007, les conseils de S._____SA ont adressé à F._____Ltd, à l'attention d'E._____, le courrier suivant (traduction de l'anglais) :

"Concerne: achat de l'immeuble N._____, Avenue de [...], 1[...] Lausanne, Suisse

Cher Monsieur,

Nous vous informons que nous agissons pour le compte de S._____SA, au [...], [...], Suisse, en relation avec l'achat mentionné en titre.

Selon les informations de notre cliente, la transaction dans l'affaire mentionnée sous rubrique est sur le point d'être conclue.

Nous vous remercions de bien vouloir nous confirmer, **dans un délai de 48 heures**, que conformément à l'article 8 de l'accord du 18 janvier 2007 ci-joint, vous paierez à S._____SA la commission convenue de 1,5% plus TVA de 7,6% du prix de la transaction dans les 30 jours dès la conclusion de dite transaction.

Nous vous communiquerons les instructions de notre cliente relatives au paiement dans un prochain courrier.

N'hésitez pas à nous contacter pour de plus amples informations."

Il n'est pas établi qu'E._____ aurait répondu à cette demande. S._____SA n'a reçu aucune commission en relation avec la vente de l'immeuble N._____.

Me U._____, conseil de F._____Ltd en Suisse, a affirmé que sa mandante n'avait jamais acquis le N._____. Me U._____ est également l'avocat qui a représenté Q._____Sàrl lors de la vente de l'immeuble. Le

21 juin 2007, il a notamment adressé les lignes suivantes aux conseils de S._____SA (traduction de l'anglais) :

"(...)

La lettre envoyée par F._____Ltd aux R._____, Z._____Sàrl, comprenant l'engagement de payer une commission à S._____SA, [...], était fondée sur un malentendu causé par votre cliente. Votre cliente n'a jamais été autorisée à représenter le vendeur et n'a dès lors aucun droit de réclamer une commission à F._____Ltd ou tout autre acheteur. Les vendeurs nous ont confirmé que le mandat pour la vente du N._____ a été donné uniquement à Z._____Sàrl, M. H._____.

(...). Nous contestons formellement les revendications de votre cliente et ne procéderons à aucun paiement. De plus nous vous faisons savoir que F._____Ltd n'a jamais acheté le N._____, raison pour laquelle toute prétention à son égard serait infondée.

(...)"

c) Par courrier du même jour, le conseil de S._____SA a demandé à Me [...], notaire chargée d'instrumenter la vente de l'immeuble N._____, de tenir compte des prétentions pécuniaires de sa mandante en cas de conclusion de la vente et de ne pas libérer le montant de la commission dans le cadre de cette transaction.

Me [...] lui a répondu que le transfert immobilier dont il était question avait déjà eu lieu et qu'aucuns fonds n'avaient été consignés en son Etude à quelque titre que ce soit.

11. Le 10 octobre 2007, les conseils du demandeur ont adressé à Z._____Sàrl un courrier notamment rédigé en ces termes :

"(...)

Interpellé par G._____IMMOBILIER au sujet de la rétrocession de la part de commission revenant à G._____IMMOBILIER, lors de la rencontre du jeudi 27 septembre 2007, vous avez proposé à notre mandante une rétrocession oscillant entre 10 à 15 % des commissions touchées à travers Z._____Sàrl, (...).

Notre mandante nous charge de porter à votre connaissance que votre offre du 27 septembre 2007 est totalement inacceptable tant en la forme qu'au fond. (...)

Le prix d'acquisition de l'objet susvisé se montant à CHF 108'000'000.-. **nous vous mettons en demeure** de payer sans

délaï la part de commission indûment touchée lors du transfert du N._____.

Pour ce faire, nous vous invitons à vous acquitter d'ici le 20 octobre 2007 au moyen du bulletin de versement annexé, du montant de CHF 540'000.- plus CHF 41'040.- à titre de la TVA.

(...)"

12. Sur réquisition du demandeur, un commandement de payer les sommes de 540'000 fr. et 41'040 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 juin 2007, a été notifié au défendeur le 23 novembre 2007 dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne. La cause de l'obligation mentionnée est "commission de vente pour la vente du N._____ du 15 juin 2007 + TVA".

Toujours sur réquisition du demandeur, un second commandement de payer les sommes de 540'000 fr. et 41'040 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 juin 2007, a été notifié à Z._____Sàrl le 23 novembre 2007 dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne. La cause de l'obligation mentionnée est "commission de vente pour la vente du N._____ du 15 juin 2007 + TVA".

Le même jour, le défendeur et Z._____Sàrl ont fait opposition à ces commandements de payer.

13. a) Par demande du 14 avril 2008, le demandeur G._____ a pris les conclusions suivantes à l'encontre de H._____ et Z._____Sàrl, avec suite de frais et dépens :

"Principalement

- I. H._____ et Z._____Sàrl sont solidairement débiteurs et doivent prompt paiement de la somme de **CHF 540'000.-** (*cinq cent quarante mille francs*) avec intérêt à 5% l'an à partir du

15 juin 2007 et **CHF 41'040.-** (*quarante et un mille francs quarante*) avec intérêt à 5% l'an à partir du 15 juin 2007 à G._____.

Subsidiairement

II. Z._____ Sàrl est débitrice et doit prompt paiement de la somme de **CHF 540'000.-** (*cinq cent quarante mille francs*) avec intérêt à 5% l'an à partir du 15 juin 2007 et **CHF 41'040.-** (*quarante et un mille francs quarante*) avec intérêt à 5% l'an à partir du 15 juin 2007 à G._____.

Plus subsidiairement

III. H._____ est débiteur et doit prompt paiement de la somme de **CHF 540'000.-** (*cinq cent quarante mille francs*) avec intérêt à 5% l'an à partir du 15 juin 2007 et **CHF 41'040.-** (*quarante et un mille francs quarante*) avec intérêt à 5% l'an à partir du 15 juin 2007 à G._____."

b) Par jugement incident du 27 novembre 2008, le juge instructeur de la Cour civile a notamment prononcé :

- I.** La requête en déclinatoire déposée le 3 juillet 2008 par les requérants Z._____ Sàrl et H._____ est partiellement admise.
- II.** L'intimé et demandeur au fond G._____ est éconduit de l'instance qu'il a introduire le 14 avril 2008 contre la requérante et défenderesse au fond Z._____ Sàrl.
- III.** La requérante est déclarée hors de cause et de procès, le procès se poursuivant entre G._____ et H._____.
- IV.** (...)"

Les motifs du jugement incident contiennent notamment les passages suivants :

" attendu qu'en l'espèce R._____ ont mandaté la société Z._____ Sàrl pour vendre l'immeuble du N._____,

(...)

que Z._____ Sàrl, (...), a pris contact avec des tiers, dont l'intimé G._____,

que ce dernier allègue dans sa demande qu'un contrat de courtage aurait été conclu entre la requérante et lui-même,

qu'il n'a toutefois pas allégué qu'un tel contrat de courtage aurait également été conclu avec le requérant H._____,

qu'il n'a pas rendu vraisemblable, ni même allégué, que le requérant aurait agi personnellement dans le cadre de la vente de l'immeuble des R._____,

qu'à aucun moment le requérant n'apparaît comme étant partie à une relation contractuelle avec l'intimé,

que l'intimé n'a pas non plus démontré que le requérant pourrait être recherché sur une autre base,

qu'il ressort notamment des allégués 34, 37, 38, 66 et 75 de la demande au fond que les relations contractuelles seraient uniquement entre la requérante, par l'intermédiaire du requérant, et l'intimé,

qu'aux allégués 66 et 75 de la demande, il est fait mention uniquement de la requérante,

que ce faisant l'intimé admet que seule la requérante Z._____Sàrl serait partie à une relation contractuelle, à l'exclusion du requérant H._____,

que les témoins U._____ et [...] ont confirmé que les activités déployées par H._____ jusqu'à la conclusion de la vente de l'immeuble du N._____ à Lausanne l'ont toujours été au nom et pour le compte de Z._____Sàrl,

que, selon les déclarations du témoin U._____, le requérant H._____ n'aurait pas reçu de commission pour la vente de l'immeuble des R._____,

(...)

qu'il ne ressort dès lors pas de la demande que le requérant H._____ soit partie à un contrat de courtage avec l'intimé,

que l'on ne voit dès lors pas sur quelle base le défendeur pourrait être recherché."

Dans un arrêt du 22 juillet 2009 rendu à la suite du recours déposé par le demandeur contre le jugement incident du 27 novembre 2008, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a notamment retenu les faits suivants :

- Dans le cadre de son mandat, Z._____Sàrl, par l'intermédiaire de H._____, a pris contact avec des tiers, dont G._____

- Entendu lors de l'audience incidente du 27 novembre 2008, le témoin [...] a notamment déclaré que S. _____ SA s'était présentée comme acquéreur et non comme courtier. Il a également affirmé que R. _____ ne voulaient avoir qu'un seul interlocuteur, un seul courtier.

c) Par demande du 21 août 2009 adressée au Président du Tribunal de district de Monthey, le demandeur a pris les conclusions suivantes à l'encontre de Z. _____ Sàrl :

- I. Z. _____ Sàrl est débitrice et doit prompt paiement à G. _____ de la somme de **CHF 540'000.-** (*cinq cents quarante mille francs*) avec intérêt à 5% l'an à partir du 15 juin 2007 et **CHF 41'040.-** (*quarante et un mille francs quarante*) avec intérêt à 5% l'an à partir du 15 juin 2007.
- II. Z. _____ Sàrl est condamnée à l'entier des frais de procédure.
- III. Z. _____ Sàrl est condamnée à (sic) G. _____ une équitable indemnité pour valoir participation aux dépens."

Le 20 janvier 2010, G. _____ a augmenté la conclusion en paiement prise devant le Président du Tribunal du district de Monthey à l'encontre de Z. _____ Sàrl et a conclu que cette dernière lui doit désormais prompt paiement de la somme de 1'085'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 juin 2007.

d) Par réponse déposée le 10 janvier 2011 devant la Cour civile, le défendeur a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

" **Principalement**

I.-

Rejeter les conclusions de la Demande du 14 avril 2008.

Reconventionnellement

II.-

Dire que H._____ n'est pas le débiteur de G._____ IMMOBILIER - G._____ du montant de CHF 581'040.-- (cinq cent quatre-vingt un mille francs quarante).

III.-

Ordonner en conséquence au Préposé de l'Office des poursuites du district de Morges-Aubonne qu'il annule le commandement de payer dans la poursuite [...] notifié à H._____ à la requête de G._____ IMMOBILIER le 23 novembre 2007."

Par réplique du 4 avril 2011, le demandeur a augmenté ses conclusions comme il suit :

- "I. La Demande est admise.
- II. H._____ est débiteur et doit prompt paiement à G._____ de la somme de **CHF 1'085'000.-** (*un million huitante-cinq mille francs*) avec intérêt à 5% l'an à partir du 15 juin 2007, à titre de commission de courtage.
- III. H._____ est débiteur et doit prompt paiement à G._____ de la somme de et (sic) **CHF 82'460.-** (*huitante deux mille quatre cent soixante francs*) avec intérêt à 5% l'an à partir du 15 juin 2007, à titre de TVA sur la commission de courtage."

La défendeur a conclu au rejet des conclusions augmentées dans la duplique du 27 juillet 2011.

Au pied de son mémoire de droit du 14 septembre 2014, le demandeur a déclaré réduire ses conclusions au montant de 581'040 francs.

En droit:

- I. a) Le Code de procédure civile suisse est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 afin de régler la procédure applicable devant les juridictions cantonales, notamment aux affaires civiles contentieuses (art. 1 let. a CPC, Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). L'art. 404 al. 1 CPC dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure

jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, *publié in* JT 2010 III 11, p. 19).

Aux termes de l'art. 166 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211. 02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives.

b) La présente procédure a été introduite par demande du 14 avril 2008, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance, ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa version au 31 décembre 2010, RSV 270.11), n'est pas close à ce jour. Il convient dès lors d'appliquer l'ancien droit de procédure à la présente cause, soit notamment le CPC-VD.

c) Selon l'art. 266 al. 1 CPC-VD, les conclusions peuvent être réduites ou modifiées jusqu'à la clôture de l'instruction, pourvu que les conclusions nouvelles demeurent en connexité avec la demande initiale. En vertu de l'art. 267 al. 1 CPC-VD, jusqu'à la clôture de l'audience préliminaire ou encore dix jours après la communication d'un rapport d'expertise, le demandeur peut augmenter ses conclusions pourvu que les conclusions augmentées aient le même fondement que la demande initiale.

Toute modification, réduction ou augmentation de conclusions est faite par requête, notifiée par le juge à la partie adverse, ou par dictée au procès-verbal (art. 268 al. 1 CPC-VD).

En l'espèce, par réplique du 4 avril 2011, le demandeur a augmenté ses conclusions de 581'040 fr. à 1'167'460 francs. Faite en temps utile et ayant été notifiée au défendeur, cette augmentation de

conclusion est dès lors recevable. Dans son mémoire de droit du 1^{er} septembre 2014, le demandeur a déclaré réduire ses conclusions à 581'040 francs. Le mémoire de droit n'étant pas une requête au sens de l'art. 19 CPC-VD, et n'étant au surplus pas notifié à la partie adverse, cette réduction de conclusion a été introduite tardivement et au mépris des formes légales, de sorte qu'il convient d'en faire abstraction dans l'examen de la présente cause (CCiv 5 juillet 2013/47 et les références citées).

II. a) Le demandeur actionne le défendeur en paiement d'une commission de courtage relative à la vente de l'immeuble N._____.

Le défendeur soutient qu'il n'a personnellement conclu aucun contrat avec le demandeur, en particulier de courtage. Il invoque ainsi son défaut de légitimation passive.

aa) La légitimation active - ou qualité pour agir - dans un procès civil, de même que la légitimation passive - ou qualité pour défendre - relèvent du fondement matériel de l'action : elles appartiennent respectivement au sujet actif et passif du droit invoqué en justice et l'absence de l'une ou l'autre de ces qualités entraîne non pas l'irrecevabilité de l'action, mais le rejet de celle-ci (ATF 138 III 537 c. 2.2.1; TF, 4A_8/2014 du 6 juin 2014 c. 2.3 et les réf. cit.; Fabienne Hohl, Procédure civile, Tome I, 2001, nn. 434 ss, p. 97). Le juge doit vérifier d'office l'existence de la légitimation active et passive. Toutefois, dans les procès soumis à la maxime des débats, il ne le fait qu'au regard des faits allégués par les parties et prouvés, c'est-à-dire uniquement dans le cadre que les parties ont assigné au procès (Hohl, op. cit., n. 446, p. 99 et réf. cit.).

bb) Selon l'art. 412 al. 1 CO, le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat. Le contrat de courtage

doit présenter les deux éléments essentiels suivants : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature (ATF 139 III 217 c. 2.3, JT 2014 II 148; ATF 131 III 268 c. 5.1.2, SJ 2005 I 401). L'accord sur le montant du salaire n'est en revanche pas objectivement essentiel (Rayroux, CR CO I, 2^{ème} éd., Bâle 2012, n. 7 ad art. 412 CO). La conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme (ATF 131 III 268 c. 5.1.2, SJ 2005 I 401). Le fardeau de la preuve de la conclusion du contrat incombe au prétendu courtier (SJ 2004 I 257; Rayroux, CR CO I, nn. 5 à 12 ad art. 412 CO).

La conclusion d'un contrat n'est subordonnée au respect d'aucune forme particulière. L'accord peut se fonder sur des manifestations de volonté expresses (orales ou écrites) ou résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 c. 5.1.2, SJ 2005 I 401; TF 4A_45/2010 du 25 mars 2010 c. 2.2 et les réf. cit.).

Savoir si un contrat de courtage a été conclu par actes concluants dépend des circonstances du cas d'espèce. Le juge doit d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties. Si cette volonté ne peut pas être établie ou si le juge constate que les volontés de chaque partie divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 131 III 268 précité; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004; Tercier/Faver/Pedrazzini, *in* Tercier/Favre (éd.), Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., nos 5606 et 5607 et les réf. cit.).

b) aa) En l'espèce, il faut d'abord constater que la position du demandeur G. _____ a varié durant la procédure.

Dans sa demande, il a d'abord uniquement allégué que c'est la défenderesse Z._____Sàrl, représentée par son associé-gérant le défendeur H._____, qui s'était adressée à lui pour trouver un acheteur intéressé

(cf. all. 9) et que c'est la défenderesse Z._____Sàrl, d'une part, et lui-même, qui avaient conclu un contrat de sous-courtage (cf. all. 10 et 13), la commission de courtage devant être partagée par moitié entre lui-même et la défenderesse Z._____Sàrl (cf. all. 12). L'allégué 13 est à cet égard très clair : « Ainsi le demandeur a agi comme courtier de la défenderesse dans le cadre de la vente du N._____».

Le demandeur résumait du reste ainsi sa position initiale à l'allégué 30 :

« En résumé, la structure contractuelle de la transaction était la suivante :

1. Contrat de courtage entre la défenderesse et la venderesse ;
2. Contrat de courtage entre le demandeur et la défenderesse (...) »

Dans le même ordre d'idée, et logiquement, le demandeur a uniquement allégué dans sa demande qu'il avait présenté des acheteurs à la défenderesse (et non au défendeur H._____) (cf. p. 4 de la demande B/ch. 2 « De la présentation des acheteurs à la défenderesse ») et que la défenderesse agissait, en son nom et par l'intermédiaire de H._____ (cf. par ex. all. 34, 37, 38), et que c'est grâce à lui-même et à S._____SA que la défenderesse (et non le défendeur) avait trouvé un acheteur (cf. all. 66), la défenderesse (et non le défendeur) ayant été introduite auprès de F._____Ltd par S._____SA (cf. all. 70).

Dans le délai qui lui a été imparti pour déposer sa réponse, la défenderesse Z._____Sàrl, qui a son siège à Monthey, a déposé une requête incidente tendant à ce que le déclinatoire soit prononcé et que le demandeur soit éconduit de l'instance qu'il a ouverte contre elle. Dans son jugement incident, le juge instructeur a admis le déclinatoire et éconduit le demandeur de l'instance ouverte contre Z._____Sàrl, en mentionnant expressément que, faute de relation contractuelle alléguée par le

demandeur et rendue vraisemblable, « on ne voit dès lors pas sur quelle base le défendeur pourrait être recherché ». Se fondant en particulier sur ces éléments, le défendeur – resté désormais seul au procès – a fait valoir dans sa réponse que, faute de relation contractuelle entre les parties, les prétentions du demandeur étaient dénuées de tout fondement.

C'est donc dans sa réplique que le demandeur a, pour la première fois, invoqué l'existence d'un contrat de courtage conclu par la venderesse et Z. _____ Sàrl « et/ou » le défendeur et un contrat de sous-courtage conclu entre Z. _____ Sàrl et/ou H. _____ et lui-même (cf. all. 161 et 165). En attesterait le fait que le défendeur aurait touché sur son propre compte bancaire une partie de la commission de courtage, et le fait que, lorsque le défendeur l'a contacté pour trouver un acheteur, il ne lui aurait pas précisé s'il agissait en son nom propre ou au nom de Z. _____ Sàrl (cf. all. 162 à 164).

bb) Cela étant, il ressort de l'état de fait que R. _____, la [...] et la [...], propriétaires, se sont adressées à Z. _____ Sàrl pour la commercialisation de l'immeuble en cause, et qu'un contrat de courtage a été conclu entre les propriétaires, d'une part, et Z. _____ Sàrl, d'autre part. Les parties divergent sur l'existence d'un rapport contractuel entre elles, le demandeur prétendant qu'il en existe un et le défendeur le niant. Dans ces conditions, il convient d'examiner leurs déclarations et comportements selon la théorie de la confiance.

cc) L'instruction a permis d'établir qu'en 2006, [...], consultante indépendante, a mis en contact le demandeur et le défendeur au sujet de la vente de l'immeuble. Il est vrai qu'il n'est pas prouvé que, lors de cette prise de contact, le défendeur a déclaré agir au nom de Z. _____ Sàrl ou en son nom propre.

Toutefois, il ressort indubitablement d'une série d'éléments de fait que le demandeur savait, ou à tout le moins pouvait et devait savoir, qu'un mandat de courtage avait été confié par les propriétaires à Z. _____ Sàrl, et non au défendeur personnellement; de même, et

corollairement, au vu des circonstances, il ne pouvait pas échapper au demandeur que, lors de leurs négociations, le défendeur agissait en tant que représentant de Z._____Sàrl et non en son nom propre. D'abord, pour ce qui avait trait à la vente de l'immeuble, le demandeur s'est exclusivement adressé à la société Z._____Sàrl, par l'intermédiaire de son adresse électronique, laquelle mentionne sa raison sociale (« Z._____Sàrl@vtx.net »). Il l'a fait en particulier pour signaler un acquéreur potentiel, demander les éléments de base de l'immeuble et l'état locatif, communiquer une lettre d'intention et discuter du partage de la commission. Quant au défendeur, c'est également uniquement par l'intermédiaire de l'adresse électronique de la société qu'il a communiqué avec le demandeur au sujet de la vente de l'immeuble, en particulier répondu à ses demandes, transmis un tableau relatif aux charges et discuté du partage de la commission de courtage. En outre, dans plusieurs de ces courriels, le défendeur se présente expressément en tant que représentant de la société. De plus, Z._____Sàrl a pour but social de mener des opérations immobilières, ce que le demandeur pouvait savoir par la consultation du site Internet du registre du commerce. Il est au demeurant douteux que le demandeur ait pu penser que des corporations semi-publiques propriétaires d'un immeuble valant plus de cent millions de francs mandatent un particulier comme courtier principal. Enfin - et surtout - un courriel de Z._____Sàrl ne peut laisser subsister aucune ambiguïté sur le fait que l'interlocuteur du demandeur dans le cadre contractuel était la société Z._____Sàrl et non son associé-gérant, et sur le fait que le demandeur le savait parfaitement; en effet, le 16 janvier 2007, Z._____Sàrl a écrit au demandeur pour l'informer que la commission offerte par l'acheteur, de 1,5 %, se monterait à 1'590'000 francs à partager en deux, entre Z._____Sàrl, d'une part, et le demandeur, d'autre part; il n'était donc pas question d'une commission à verser au défendeur, et le demandeur ne pouvait pas l'ignorer.

dd) Quant au fait que le défendeur aurait touché sur son propre compte bancaire une partie de la commission de courtage, allégué par le demandeur à l'appui de sa thèse, il n'est pas prouvé. Au contraire,

l'instruction a permis d'établir que le défendeur n'avait touché aucune commission de courtage du fait de la vente du N._____, et que c'est Z._____Sàrl, exclusivement, qui avait perçu à ce titre de l'acquiesse Q._____Sàrl un montant de 513'790 francs.

c) Au vu de ce qui précède, il faut conclure que le demandeur n'allègue ni ne prouve les éléments de fait susceptibles d'établir que le défendeur serait personnellement partie au contrat de courtage principal et qu'il aurait manifesté auprès de lui la volonté de conclure en son propre nom un contrat de sous-courtage; subsidiairement, le demandeur n'allègue ni ne prouve des éléments de fait dont il aurait pu ou dû déduire, selon le principe de la confiance, que le défendeur agissait à titre personnel. Au contraire, comme démontré plus haut, le demandeur ne pouvait de bonne foi qu'inférer des circonstances que le défendeur agissait comme représentant de Z._____Sàrl au sens de l'art. 814 al. 1 CO. Le comportement ultérieur du demandeur, notamment en procédure, confirme que telle a du reste été son interprétation, du moins jusqu'au stade de la réplique, écriture dans laquelle, vu l'éconduction d'instance de Z._____Sàrl, il a dû justifier le maintien de son action contre le défendeur seul.

En tout état de cause, le demandeur n'explique pas - et on ne voit pas comment - concilier juridiquement l'existence d'un contrat de courtage entre les propriétaires et un courtier (Z._____Sàrl) et un sous-contrat entre un tiers au courtage principal (le défendeur) et un prétendu sous-courtier (le demandeur).

d) Pour tous ces motifs, l'existence d'une relation contractuelle entre les parties ne peut qu'être manifestement niée. La prétention du demandeur à l'encontre du défendeur, fondée sur un prétendu contrat, doit ainsi être rejetée.

III. a) Le demandeur fonde également ses prétentions sur la loi contre la concurrence déloyale, plus particulièrement sur les art. 2, 5 et 9

LCD (loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 décembre 1986, RS 241). Il soutient que la commission de courtage qu'il aurait dû percevoir sur la vente du N._____ a été indûment perçue par le défendeur en raison de son comportement déloyal. Il lui réclame la remise de ce gain en application de l'art. 9 al. 3 LCD.

b) aa) Aux termes de l'art. 2 LCD, est déloyal et illicite tout comportement ou pratique commerciale qui est trompeur ou qui contrevient de toute autre manière aux règles de la bonne foi et qui influe sur les rapports entre concurrents ou entre fournisseurs et clients. La clause générale de l'art. 2 LCD est concrétisée par la liste d'exemples figurant aux art. 3 à 8 LCD (ATF 131 III 384 c. 3, JT 2005 I 434; TF 4C.431/2004 du 2 mars 2005 c. 2; Troller, Précis du droit suisse des biens immatériels, 2^{ème} éd., Bâle 2006, p. 349). Il n'est pas nécessaire de faire appel à la clause générale si le comportement reproché tombe sous le coup de l'une des dispositions spéciales précitées, raison pour laquelle il convient de commencer par examiner l'applicabilité de ces dernières (ATF 133 III 431 c. 4.1, JT 2007 I 194, SJ 2007 I 562; ATF 131 III 384 c. 3, JT 2005 I 434; ATF 122 III 469 c. 8, SJ 1997 I 129; TF 4A_371/2010 du 29 octobre 2010 c. 8.1; TF 4C.431/2004 du 2 mars 2005 c. 2). Toutefois, il faut garder à l'esprit que l'énumération des clauses spéciales n'est pas exhaustive, de sorte qu'il est possible qu'un agissement qui n'entre pas dans les prévisions des art. 3 à 8 LCD soit tout de même constitutif de concurrence déloyale en application de l'art. 2 LCD (ATF 131 III 384 c. 3, JT 2005 I 434; ATF 116 II 365 c. 3b, JT 1991 I 613; TF 4C.431/2004 du 2 mars 2005 c. 2; Troller, op. cit., p. 346).

Selon l'art. 5 let. a LCD, agit de façon déloyale celui qui exploite de façon indue le résultat d'un travail qui lui a été confié, par exemple des offres, des calculs ou des plans. Pour que cette disposition soit applicable, il faut, d'une part, que le résultat d'un travail ait été confié à l'auteur et, d'autre part, que celui-ci l'utilise contrairement aux accords passés, qu'il le détourne de la destination convenue. Le caractère déloyal

de l'acte réside dans la trahison de la confiance donnée (TF 6B_672/2012 du 19 mars 2013, c. 1.1; TF 6S.684/2001 du 18 janvier 2002 c. 1.b).

Le terme de "résultat d'un travail" couvre le résultat d'un travail de nature préparatoire, qui se situe en amont de l'utilisation commerciale. Peuvent constituer le résultat d'un travail des esquisses, des études ou des concepts (TF 6B_672/2012 du 19 mars 2013 c. 1.1 et les références citées). Un certain effort intellectuel et/ou matériel doit avoir conduit au résultat obtenu. En revanche, la loi ne réprime pas la reprise d'une simple idée confiée par un tiers qui n'en serait encore qu'à un stade embryonnaire et qui, partant, nécessite encore un long travail de mise au point (ATF 122 III 469 c. 8b; TF 6B_672/2012 du 19 mars 2013, c. 1.1 et les références citées; Message à l'appui d'une loi fédérale contre la concurrence déloyale, FF 1983 II, p. 1103; François Perret, La protection des prestations in: La nouvelle loi contre la concurrence déloyale, CEDIDAC 1988, p. 45).

bb) Pour qu'il y ait acte de concurrence déloyale, il ne suffit pas que le comportement apparaisse déloyal au regard de la liste d'exemples figurant aux art. 3 à 8 LCD; il faut encore, comme le montre la définition générale de l'art. 2 LCD, qu'il influe sur les rapports entre concurrents ou entre fournisseurs et clients; en d'autres termes, il doit influencer le jeu de la concurrence, le fonctionnement du marché (ATF 133 III 431 c. 4.1, JT 2007 I 194, SJ 2007 I 562; ATF 131 III 384 c. 3, JT 2005 I 434; ATF 126 III 198 c. 2c/aa p. 202, SJ 2000 p. 337; TF 4C.139/2003 du 4 septembre 2003, c. 5.1 et les références citées).

Certes, il n'est pas nécessaire que l'auteur de l'acte soit lui-même un concurrent. Il n'empêche que l'acte doit être objectivement propre à avantager ou désavantager une entreprise dans sa lutte pour acquérir de la clientèle, ou à accroître ou diminuer ses parts de marché. L'acte doit être dirigé contre le jeu normal de la concurrence et propre à exercer une influence sur le marché; il doit être objectivement apte à influencer sur la concurrence. Il n'est en revanche pas nécessaire que l'auteur ait la volonté d'influencer l'activité économique (ATF 131 III 384 c. 3, JT

2005 I 434; ATF 126 III 198 c. 2c/aa p. 202 et les arrêts cités, SJ 2000 p. 337; TF 4C.139/2003 du 4 septembre 2003 c. 5.1).

La LCD ne protège donc pas la bonne foi de manière générale, mais tend seulement à garantir une concurrence loyale (ATF 126 III 198 c. 2c/aa et les arrêts cités, JT 2003 II 41; TF 4C.139/2003 du 4 septembre 2003, c. 5.1).

cc) Aux termes de l'art. 9 al. 1 LCD, celui qui, par un acte de concurrence déloyale, subit une atteinte dans sa clientèle, son crédit ou sa réputation professionnelle, ses affaires ou ses intérêts économiques en général ou celui qui en est menacé, peut demander au juge de l'interdire, si elle est imminente (let. a), de la faire cesser, si elle dure encore (let. b) ou d'en constater le caractère illicite, si le trouble qu'elle a créé subsiste (let. c). Il peut en outre, conformément au Code des obligations, intenter des actions en dommages-intérêts et en réparation du tort moral, ainsi qu'exiger la remise du gain selon les dispositions sur la gestion d'affaires (art. 9 al. 3 LCD).

Est plus exactement visée la gestion d'affaires dite imparfaite ou intéressée, au sens de l'art. 423 CO (TF 4A_474/2012 du 8 février 2013, c. 4.1 et les réf. cit.; TF 4C.101/2003 du 17 juillet 2003 c. 6.2). L'art. 423 CO vise l'ingérence inadmissible dans les affaires d'autrui et en règle les conséquences. Le gérant a la volonté de traiter l'affaire d'autrui comme la sienne propre et de s'en approprier les profits. Il n'est pas aisé de délimiter les contours de la notion d'usurpation de l'affaire d'autrui liée à l'art. 423 CO. La difficulté est encore accrue en cas de renvoi tel que celui prévu notamment par l'art. 9 al. 3 LCD; il faut alors se demander jusqu'à quel point l'acte prohibé par la législation spéciale doit répondre à la notion d'appropriation de l'affaire d'autrui au sens de l'art. 423 CO (TF 4A_474/2012, précité). Comme exemples d'actes susceptibles de fonder une action en remise de gain, la doctrine cite en premier lieu l'exploitation d'une prestation d'autrui (art. 5 LCD) et la violation du secret d'affaires (art. 6 LCD; Spitz, Haftung für Wettbewerbshandlungen, *in* Jung (éd.), Aktuelle Entwicklungen in Haftungsrecht, 2007, p. 247). Dans certains cas,

il n'y a pas à proprement parler gestion de l'affaire du lésé, mais atteinte à ses affaires (Spitz, *in* Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, 2010, nos 187 ss ad art. 9 LCD; TF 4A_474/2012, précité).

L'art. 423 CO soumet à restitution les profits qui "résultent" de la gestion intéressée. Le maître doit ainsi ramener la preuve d'un lien de causalité entre l'usurpation de l'affaire d'autrui et les profits nets ainsi réalisés (TF 4A_474/2012 c. 4.2).

La jurisprudence exige en outre que le gérant soit de mauvaise foi (TF 4A_474/2012 c. 4.3 et 8.1)

c) Dans ses écritures, le demandeur a fait valoir la mise en place d'un « stratagème », à savoir la création de Q. _____ Sàrl en 2007, pour la passation de la vente en cause, et le fait que, lors de la signature de l'acte de vente-emption et de l'acte de vente, Q. _____ Sàrl était représentée par le conseil de F. _____ Ltd. Les ayant-droits économiques de Q. _____ Sàrl seraient les mêmes que ceux de F. _____ Ltd. Le montant de 513'790 fr. touché par Z. _____ Sàrl ne représenterait qu'une partie de la commission de courtage totale, de 1,5 % du prix de vente, que le défendeur aurait perçue. Dans son mémoire (cf. p. 10), le demandeur en déduit que « le défendeur a bien agi aux côtés de sa société et est bien débiteur à ce titre de la commission devant lui revenir sur la base des art. 5 et 9 LCD. En effet, celui qui utilise le travail d'autrui doit remettre son gain ».

Ce faisant, le demandeur n'expose pas en quoi ni comment – précisément –, le défendeur – à titre personnel – se serait approprié l'affaire d'autrui au sens de l'art. 423 CO et/ou aurait exploité la prestation d'autrui au sens de l'art. 5 LCD (ainsi que de la jurisprudence et de la doctrine précitées : cf. supra cons. III b)cc)), à savoir celle fournie par le demandeur dans le cadre du contrat de courtage. Certes, dans son mémoire, il prétend que, « étrangement », ce serait juste après un contact

qui serait intervenu entre F. _____ Ltd et le défendeur que la création de Q. _____ Sàrl aurait été décidée (mémoire, p. 10). Mais ce fait n'est pas allégué en procédure ni a fortiori établi. Du reste, à supposer qu'il le soit, ce ne serait pas suffisant pour établir que le défendeur aurait commis un acte d'usurpation, un « stratagème », justifiant la remise du gain au sens de l'art. 9 al. 3 LCD. Quant à l'existence de liens entre les sociétés F. _____ Ltd et Q. _____ Sàrl, ou le fait que Q. _____ Sàrl a été créée pour l'occasion, ils n'impliquent encore pas l'existence d'un acte d'usurpation de la part du défendeur.

En outre, et surtout, contrairement à ce que soutient le demandeur, il n'est pas établi que Z. _____ Sàrl aurait touché une commission plus élevée que celle de 513'790 fr. qu'elle a perçue de Q. _____ Sàrl, ni que le défendeur aurait touché de quelque manière que ce soit une quelconque commission sur la vente de l'immeuble du N. _____. Dans ces circonstances, le défendeur n'a donc pas pu réaliser de gain au sens de l'art. 9 al. 3 LCD.

Par surabondance, on relèvera que, s'il y a eu un « stratagème » entre F. _____ Ltd et Q. _____ Sàrl pour évincer le demandeur et, ainsi, éviter de lui payer sa part de commission - ce qui n'est pas rendu vraisemblable sur le vu des faits -, on voit mal quel aurait été l'intérêt de Z. _____ Sàrl de prendre part volontairement d'une façon ou d'une autre à ce « stratagème », et encore moins quel aurait été l'intérêt du défendeur. En effet, la commission de courtage de Z. _____ Sàrl aurait été plus élevée si le contrat de vente avait été conclu avec F. _____ Ltd.

En conclusion, le demandeur n'établit pas, même au seul degré de la vraisemblance prépondérante exigé en cette matière (TF 4A_474/2012 _____ précité, c. 4.2) que le défendeur a commis un acte d'usurpation au sens des art. 423 CO, 5 et 9 LCD ni qu'il a réalisé de ce fait un gain. L'action en remise de gain de l'art. 9 al. 3 LCD ne peut ainsi qu'être rejetée.

IV. a) Le défendeur conclut reconventionnellement qu'il soit constaté qu'il n'est pas le débiteur du demandeur; il requiert l'annulation du commandement de payer qui lui a été notifié à l'instance du demandeur.

b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un débiteur qui a formé opposition à une poursuite en temps utile et dont l'opposition n'a pas été écartée définitivement ne peut ouvrir l'action de l'art. 85a LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 282.1), qui régit l'annulation de la poursuite. Il en résulte pour lui un inconvénient, particulièrement s'il a fait l'objet de poursuites injustifiées, vu la publicité du registre des poursuites (ATF 132 III 277 c. 4.2, SJ 2006 I 293; ATF 128 III 334, JT 2002 II 76; TF 4A_399/2011 du 19 octobre 2011 c. 1.2.2). Lorsque la poursuite demeure au stade de l'opposition sans que le créancier ouvre action en reconnaissance de dette ou requiert la mainlevée de l'opposition, le débiteur indûment poursuivi ne peut pas solliciter l'office des poursuites d'impartir au créancier un délai péremptoire pour agir (ATF 128 III 334, JT 2002 II 76; TF 4A_399/2011 du 19 octobre 2011 c. 1.2.1). Il dispose, à défaut de l'action de l'art. 85a LP, de l'action générale en constatation de l'inexistence de la créance déduite en poursuite, dont le jugement, s'il constate la nullité de la poursuite, permet d'empêcher la communication de celle-ci aux tiers sur la base de l'art. 8a al. 3 let. a LP (ATF 128 III 334, JT 2002 II 76). L'action en constatation est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit (ATF 136 III 102 c. 3.1, JT 2011 II 323; TF 4A_399/2011 du 19 octobre 2011 c. 1.2.2).

c) En l'espèce, la cour de céans a constaté que la créance du demandeur, faisant l'objet de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Morges-Aubonne dirigée contre le défendeur, était infondée. Le défendeur dispose ainsi d'un intérêt suffisant à la non-communication de cette poursuite, afin d'éviter que des tiers mettent en doute sa solvabilité ou son crédit. Il peut dès lors légitimement exiger qu'il soit judiciairement constaté que cette poursuite est sans fondement, de

manière à en empêcher la communication aux tiers par l'office des poursuites (art. 8a al. 3 let. a LP).

V. Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les déboursés de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires (art. 90 al. 1 CPC-VD; art. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, applicable selon l'art. 404 al. 1 CPC et par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC, tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]). Les honoraires et les déboursés d'avocat sont fixés en l'occurrence selon les art. 2 al. 1 ch. 2, 3, 5, 19, 20 et 25, 4 al. 2, 7, et 8 aTAV (tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, applicable selon l'art. 404 al. 1 CPC et par renvoi de l'art. 26 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile, RSV 270.11.6]). A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès. La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité des dépens (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

Obtenant gain de cause sur ses conclusions libératoires et reconventionnelles, le défendeur a droit à de pleins dépens, à la charge du demandeur, qu'il convient d'arrêter à 37'086 fr. 65, savoir :

- a) 30'00 fr à titre de participation aux honoraires de son conseil;
- b) 1'500 fr pour les débours de celui-ci;
- c) 5'586 fr 65 en remboursement de son coupon de justice.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos,
prononce :**

- I. Les conclusions prises par le demandeur G._____ contre le défendeur H._____, selon demande du 14 avril 2008, sont rejetées.

- II. La poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Morges-Aubonne, notifiée le 23 novembre 2007 au défendeur sur réquisition du demandeur, est sans fondement.

- III. Les frais de justice sont arrêtés à 18'703 fr. 25 (dix-huit mille sept cent trois francs et vingt-cinq centimes) pour le demandeur et à 5'586 fr. 65 (cinq mille cinq cent huitante-six francs et soixante-cinq centimes) pour le défendeur.

- IV. Le demandeur versera au défendeur le montant de 37'086 fr. 65 (trente-sept mille huitante-six francs et soixante-cinq centimes) à titre de dépens.

- V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

La présidente :

F. Byrde

La greffière :

C. Berger

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 16 mars 2015, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans les trente jours dès la notification du présent jugement en déposant auprès de l'instance d'appel un appel écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel doit être jointe au dossier.

La greffière :

C. Berger