

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 16 novembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Kühnlein et M. Piotet, juge suppléant
Greffier : M. Corpataux

Art. 412 ss CO ; 405 al. 1 CPC ; 465 al. 2 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **R.**_____, à Bursins, défendeur, contre le jugement rendu le 4 mai 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant le recourant d'avec **I.**_____**SÀRL**, à La Croix-sur-Lutry, demanderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 4 mai 2010, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 26 mai 2010 et les considérants le 7 mars 2011, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a admis la demande déposée le 13 mai 2009 par I. _____ Sàrl (I), dit que le défendeur R. _____ est son débiteur et lui doit immédiat paiement de la somme de 27'760 fr. 80, avec intérêts à 5 % l'an dès le 22 janvier 2009 (II), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition du défendeur au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle, à concurrence du montant en capital et intérêt selon chiffre I ci-dessus, accessoires de poursuite en sus (III), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, en particulier les conclusions reconventionnelles prises par le défendeur au pied de sa réponse déposée le 20 octobre 2009 (IV), fixé les frais de justice à 1'450 fr. pour la demanderesse et à 1'350 fr. pour le défendeur (V) et dit que le défendeur doit payer à la demanderesse la somme de 3'450 fr. à titre de dépens (V).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont la teneur est la suivante :

« 1. a) La demanderesse I. _____ Sàrl, inscrite au Registre du commerce depuis le 25 février 2003, exploite une activité commerciale en la forme d'une société à responsabilité limitée. Elle est administrée par Adm. de I. _____ Sàrl, associé-gérant avec signature individuelle. (1) Le défendeur R. _____ exploite une activité commerciale en la forme d'une entreprise individuelle, inscrite le 24 avril 2008 au Registre du commerce sous la raison sociale RR. _____ R. _____. (2) Le but de la raison individuelle RR. _____ R. _____ est « achat et vente, gérance et courtage d'immeubles ainsi que l'administration de biens immobiliers ». Le défendeur en est le titulaire, avec signature individuelle. (3)

b) Le litige qui oppose les parties concerne la négociation de contrats dans le cadre de la vente de plusieurs immeubles. La demanderesse réclame au défendeur le paiement de la somme de CHF 27'760.80, avec intérêts à 5 % l'an dès le 22 janvier 2009, correspondant à des commissions de courtage sur la vente d'un immeuble ayant appartenu à Mme B.C. _____, ainsi que deux autres appartements sis à Préverenges, soit le « lot 2 » et le « lot 3 », sous déduction de deux

acomptes respectifs de CHF 10'000.- et de CHF 11'528.30 déjà payés par le défendeur.

De son côté, le défendeur réclame à la demanderesse un montant de CHF 2421.-, avec intérêts à 5 % dès le 21 janvier 2009. Il fonde ce montant sur deux commissions de courtage correspondant à deux autres appartements, soit le « lot 5 » et le « lot 12 », pour des montants respectifs de CHF 9'845.40 et de CHF 20'336.40, soit CHF 30'181.80 au total, auxquels il déduit les CHF 27'760.80 que lui réclame la demanderesse.

La demanderesse et le défendeur ont collaboré avec DD. _____ SA, à [...], dont A.D. _____ est l'administrateur, ainsi qu'avec Résidence Z. _____ Sàrl, à Borex, dont A.D. _____ et F. _____ sont les associés-gérants, avec signature collective à deux. Interrogé en qualité de témoin, A.D. _____ a expliqué que DD. _____ SA et F. _____ étaient intervenus dans la vente de l'immeuble C. _____ ainsi que dans celle du « lot 2 » et du « lot 3 ». Conformément à un contrat de courtage du 19 mars 2008, DD. _____ SA a ainsi versé une commission de courtage de CHF 14'848.80 au défendeur pour la vente du « lot 2 » et de CHF 12'912.- pour la vente du « lot 3 ». Le défendeur avait aussi participé à la vente de l'immeuble C. _____ et DD. _____ SA lui a versé CHF 50'000.- pour ses prestations. En revanche, A.D. _____ a déclaré que DD. _____ SA n'était pas intervenue dans la vente du « lot 5 » et du « lot 12 ».

2. a) A.D. _____ n'a pas connaissance de l'existence d'une convention conclue entre les parties, selon laquelle elles auraient prévu que la demanderesse indiquerait au défendeur l'occasion de conclure un contrat et/ou lui servirait d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat, moyennant salaire. Ce témoin a précisé cependant que la demanderesse l'avait encouragé à conclure un contrat de courtage avec le défendeur, que, dans un premier temps, il n'était pas intéressé, et que, finalement, il avait conclu avec le défendeur un contrat de courtage exclusif portant sur trois appartements. (4) Selon A.D. _____, l'idée était effectivement d'aboutir à la conclusion de contrats portant sur trois lots immobiliers (appartements) situés à Préverenges et la demanderesse lui aurait dit qu'il serait opportun de travailler avec le défendeur. (5) La demanderesse et le défendeur ont en effet échangé plusieurs factures et décomptes qui figurent au dossier et qui portent sur des commissions de courtage pour la vente de trois appartements différents, dont il sera question ci-dessous. (4+5)

b) Par acte notarié du 28 septembre 2007, B.C. _____ a vendu à DD. _____ SA et à F. _____ la parcelle n° [...] de la commune de Préverenges, ainsi qu'une fraction de la parcelle n° [...] sise sur la même commune, les deux bien-fonds étant réunis en un seul, sous n° [...]. Le prix convenu s'élevait à CHF 2'000'000.- Interrogée en qualité de témoin, B.C. _____ a confirmé ce prix et les modalités de ventes précitées. Le témoin A.D. _____ a aussi confirmé le prix de CHF 2'000'000.- (6)

B.C._____ a en outre précisé que le défendeur, un certain M. K._____, et un représentant de la demanderesse étaient présents lors de cette vente. Le défendeur lui aurait présenté le représentant de la demanderesse. Le témoin a aussi indiqué que M. K._____ lui avait présenté le défendeur à cette occasion et qu'elle avait d'abord pensé que c'était la demanderesse qui voulait acheter son immeuble. S'agissant des modalités requises pour la vente, B.C._____ a déclaré que c'était la demanderesse et le notaire en charge qui s'étaient « occupés de tout ». Elle a aussi indiqué que c'était la demanderesse qui avait trouvé les acheteurs.

c) Quand au défendeur, il a adressé une facture finale le 30 juin 2008 à l'Etude de notaires en charge de la vente de l'immeuble n° [...] de Préverenges, au titre de frais de courtage, selon accord passé le 13 juin 2007. Les frais de courtage réclamés par le défendeur s'élevaient à CHF 100'000.- TTC, dont il fallait déduire un acompte qu'il avait demandé le 8 octobre 2007 aux notaires et qui lui avait été payé, de sorte que le montant qui figure sur la facture finale du défendeur s'élevait à CHF 50'000.- (48)

Selon le témoin B.C._____, le défendeur lui avait effectivement présenté d'autres acheteurs que la demanderesse et il avait exigé qu'elle lui verse CHF 100'000.- à ce titre[.] Finalement, CHF 50'000.- avaient été consignés auprès de l'Etude des notaires et CHF 50'000.- avaient été versés au défendeur par DD._____ SA. Le défendeur avait ainsi perçu les CHF 100'000.- qu'il avait réclamés une fois l'immeuble n° [...] vendu. (6)

d) Le 7 juillet 2008, la demanderesse a facturé au défendeur la somme de CHF 40'000.- hors taxes pour des honoraires et commissions de courtage s'agissant de l'immeuble de Mme B.C._____. Le 21 juillet suivant, le défendeur a adressé un décompte à la demanderesse, dans lequel il a indiqué que la commission en faveur de cette dernière pour la vente de l'immeuble de Mme B.C._____ devait s'élever à CHF 37'174.70 hors taxes, soit CHF 40'000 TTC. Le témoin A.D._____ n'a pas fourni de précisions à ce sujet, en particulier s'agissant du fait que le défendeur considérait que le montant de CHF 40'000.- comprenait déjà la TVA à raison de 7,6 %. (7) En revanche, le témoin a confirmé que la vente de l'immeuble de Mme B.C._____ faisait exclusivement suite aux indications données et/ou aux négociations conduites par la demanderesse, qui avait trouvé les acheteurs. En outre, toujours selon A.D._____, le contrat de courtage exclusif qu'il avait conclu avec le défendeur n'y avait pas fait obstacle, étant donné que le défendeur ne parvenait pas à trouver des acheteurs pour l'immeuble de Mme B.C._____. (12)

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

par étages n° [...], [...], et [...], pour le prix de CHF 376'000.- (8) Le témoin A.D. _____ a confirmé cette vente en faveur de [...].

b) Le 30 juin 2008, le défendeur a adressé deux factures à l'Etude de notaires représentant DD. _____ SA, relatives à des honoraires fondés sur un mandat de courtage exclusif du 19 mars 2008 et concernant la vente de deux appartements, à savoir le lot 2 et le lot 3 «Résidence Z. _____ Sàrl ». Le lot 2 ayant été vendu CHF 465'000.-, le défendeur a réclamé une commission de 3 % sur ce prix de vente, soit CHF 13'800.- HT et CHF 14'848.80 TTC. En ce qui concerne le lot 3, le défendeur a réclamé une commission de 3 % sur un prix de vente de CHF 400'000.-, soit CHF 12'100.- HT et CHF 12'912 TTC. (8-11)

Puis, le 11 juillet 2008, DD. _____ SA a informé le défendeur par courrier recommandé que son mandat ne serait pas renouvelé et prendrait fin le 18 août de la même année. Au cours de son audition, A.D. _____ a expliqué que cette résiliation était motivée par le fait que le défendeur n'était pas parvenu à faire en sorte que les lots concernés soient vendus.

c) Le 7 juillet 2008, la demanderesse a facturé au défendeur deux commissions de courtage concernant les lots 2 et 3 «Résidence Z. _____ Sàrl » précités, pour un total de CHF 9'289.10, soit : (8-11)

- CHF 4'600.-, correspondant à une commission fixe de courtage d'environ 1 %, pour la vente d'un lot 2, dont le prix de vente indiqué valait CHF 465'000.- ;
- CHF 4'033.-, correspondant à une commission fixe de courtage d'environ 1%, pour la vente d'un lot 3, dont le prix de vente indiqué valait CHF 400'000.- ;
- CHF 656.10 de TVA, calculée à raison de 7,6 % sur les deux commissions de courtage précitées.

Le témoin A.D. _____ n'a donné aucune indication à ce sujet. En revanche, dans son décompte du 21 juillet 2008 précité, le défendeur a repris le montant de CHF 9'298.10 issu de la vente des lots 2 et 3 en faveur de la demanderesse. (8-11) Le décompte adressé le 21 juillet 2008 à la demanderesse par le défendeur concernait donc la vente de la parcelle de Mme B.C. _____ ainsi que la vente des lots n° 2 et 3 «Résidence Z. _____ Sàrl ». Il était notamment libellé comme il suit : (19)

« Décompte :

Facture Mme & M. C. _____ :		
Commission fixe HT	CHF 37'174.70	
TVA 7,6 %	CHF 2'825.30	
Total TTC		CHF 40'000.00

Facture Lot 2 et 3 :		
Commission HT	CHF 8'633.00	
TVA 7,6 %	CHF 656.10	
Total TTC		CHF 9'289.10

Acompte versé par RR. _____ - CHF 10'000.00
Total restant en ta faveur CHF
39'289.10

Factures RR. _____ envoyées à Me [...] :

Facture finale Mme et M. C. _____ :	Total TTC	Payée	CHF
50'000.-			
Facture Lots 1 & 2 :	Total	Non payée	CHF
27'760.80			

Solde restant en faveur de RR. _____	CHF 27'760.80
Solde restant en ta faveur	<u>CHF 39'289.10</u>

Montant payé ce jour par RR. _____ CHF 11'528.30 ».

d) Le défendeur a ainsi versé deux acomptes à la demanderesse, soit un premier acompte de CHF 10'000.-, puis un second, d'un montant de CHF 11'528.30. (15-16) Puis, le 15 décembre 2008, le défendeur a envoyé un second décompte à la demanderesse, libellé notamment comme il suit : (21+35)

« Décompte du 7 juillet 2008 :

Payé le 21 juillet 2008 par RR. _____	CHF
11'528.30	
Solde dû par RR. _____ au 21 juillet 2008	CHF 27'760.80
Reçu le 01 décembre 2008 paiement D. _____ pour lots 2 & 3	CHF 27'760.80
27'760.80	
Déduction de notre facture du 22 septembre 2008	- CHF 9'845.40
Déduction de notre facture du 15 décembre 2008	- CHF 20'336.40
Participation aux frais d'avocat non comptabilisés estimés à CHF 3'550.-	
En cas de non paiement du solde dans les délais	
cette participation sera facturée selon décompte de l'avocat. - _____	CHF _____
_____ %	
Total en faveur de RR. _____	CHF 2'421.00
».	

e) Le 5 janvier 2009, la demanderesse a réclamé au défendeur, par courrier, paiement de la somme de CHF 27'760.80. Ce montant avait été calculé de la manière suivante :

- commission de 1 % immeuble C. _____ :	CHF 37'174.70
- commission de 1 % lot 2 «Résidence Z. _____ Sàrl » :	CHF 4'600.-
- commission de 1 % lot 3 «Résidence Z. _____ Sàrl » :	<u>CHF 4'033.-</u>
Total HT :	CHF 45'807.70
TVA 7,6 %	+ CHF 3'481.40
Total TTC	CHF 49'289.10
- 1 ^{er} acompte :	- CHF 10'000.-
- 2 ^{ème} acompte :	- <u>CHF 11'528.30</u>
Total final	<u>CHF 27'760.80</u>

Il ressort du décompte du défendeur 15 décembre 2008 cité ci-dessus et adressé à cette même date à la demanderesse que ce dernier avait reçu paiement d'une somme d'argent de la part de A.D. _____, s'élevant au même montant que celle réclamée par la demanderesse au défendeur dans son courrier précité du 5 janvier 2009.

Par courrier de son conseil du 19 janvier 2009, la demanderesse a imparti au défendeur un ultime délai au 21 janvier 2009 à 12 heures pour lui payer la somme de CHF 27'760.80 précitée. (18) Puis, sur réquisition de la demanderesse, le défendeur s'est vu notifier en date du 30 janvier 2009 un commandement de payer émis par l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle, pour un montant de CHF 27'760.80, avec intérêts à 5% l'an dès le 21 janvier 2009, accessoires de poursuites en sus. (27-28)

4. a) Le 25 septembre 2008, les parties ont convenu par email de se répartir par moitié une commission de 3 % sur le prix de vente de CHF 610'000.- d'un appartement, lot n° 12, «Résidence Z. _____, Sàrl » à Préverenges. Le défendeur a ainsi envoyé une facture datée du 22 septembre 2008 à la demanderesse, notamment libellée comme il suit : (29-30+40-41+44-45)

« (...)

Prix de vente CHF 610'000.- y.c. parking int.

Honoraires de courtage 3 % du prix de vente total : CHF 18'300.-

TVA 7,6%

CHF 1'390.80

Montant total net TTC

CHF 19'690.80

Notre part 50 % soit : CHF 19'690.80 : 2 = CHF 9'845.40

Cette facture remplace annule (sic) la facture portant l'adresse :

DD. _____ SA

Etude de Notaires

(...) »

Initialement, cette facture avait été adressée à l'Etude de notaires qui représentait DD. _____ SA. (46) S'agissant de cet appartement « lot 12 », le témoin A.D. _____ a confirmé qu'il avait été vendu CHF 610'000.- à Mme L. _____, tout en précisant qu'il était « dans l'affaire » avec son associé F. _____.

b) Le 28 octobre 2010, le défendeur a écrit un autre email à la demanderesse, notamment libellé comme il suit : (31-32)

« (...) Si j'ai bien compris en ce qui concerne le LOT 5, le prix serait de CHF 635'000.- y compris la place intérieur[e], si c'est oui, merci de me confirmer !!! (...)

La demanderesse a notamment répondu ce qui suit le jour suivant :

« Oui je pourrai négocier le prix à Sfr 635'000. - y compris place de parc intérieure si ton client est d'accord ? En plus, j'ai vu les gens de [...] hier à 17h30 à Nyon, on débloqué la situation (sic) et tout rentre dans l'ordre, tu vas recevoir

tes commissions d'ici vendredi au plus tard. Je compte sur toi pour me verser le solde comme convenu. 6 (...) ».

Le défendeur a ainsi sollicité la demanderesse afin qu'elle lui confirme un prix de vente, ce que cette dernière a fait, tout en informant le défendeur qu'il allait percevoir ses commissions et en invitant ce dernier à lui verser le solde, comme convenu. (34)

Le 15 décembre 2008, le défendeur a adressé une facture à la demanderesse concernant l'appartement Lot 5 «Résidence Z. _____ Sàrl » Préverenges, notamment libellée comme il suit : (52)

« (...) Selon nos accords d'octobre 2008
Prix de vente CHF 630'000.- y.c. parking int.
Honoraires de courtage 3 % du prix de vente total : CHF 18'900.-
TVA 7,6 % CHF 1'436.50
Montant total net TTC CHF 20'336.40 ».

En effet, finalement, le lot 5 a été vendu CHF 630'000.- à Mme L. _____. La commission représentait 3 % du prix de ce prix de vente, soit CHF 18'900.- HT et CHF 20'336.40 TTC. (51-52) S'agissant de cette commission, la demanderesse a notamment précisé ce qui suit au défendeur par email du 30 octobre 2008 :

« (...) Tu vas toucher tes commissions comme prévu, pour le client [...] sera obliger selon de payer (sic) comme on a convenu (...) et sera idem pour L. _____ 6..) ». (53)

c) Le défendeur avait fait référence aux montants respectifs de CHF 9'845.40 et CHF 20'336.40 dans le décompte qu'il avait adressé le 15 décembre 2008 à la demanderesse et cité ci-dessus. La demanderesse conteste ces montants dans leur principe et leur quotité, estimant ne pas être liée par le contrat conclu entre le défendeur et Résidence Z. _____ Sàrl. (23-25+35) Le défendeur, quant à lui, réclame CHF 2'421.- à la demanderesse, montant calculé comme suit : (39-40)

- facture du lot 12 :	CHF 9'845.40
- facture du lot 5 :	CHF 20'336.40
- sous total :	CHF 30'181.80
- déduction lot 2, lot 3 et appartement C. _____ :	- CHF 27'760.80
Total final :	CHF 2'421.-

d) En ce qui le concerne, et s'agissant du lot 12 et du lot 5 cités ci-dessus, le témoin A.D. _____ a déclaré que c'était la demanderesse qui avait « travaillé dans ces deux lots », mais que, personnellement, il ne lui avait versé aucune commission de courtage pour ces deux lots et que, à sa connaissance, il n'y avait pas de contrat de courtage y relatif.

A.D. _____ a en outre déclaré que les factures respectives de CHF 9'845.40 pour le lot 12 et de CHF 20'336.40 pour le lot 5, que le défendeur avait établies et adressées à la demanderesse, ne lui disaient rien et que, pour ces deux lots, il n'avait plus aucun contact avec le

défendeur. S'agissant du défendeur, il ressort des emails qu'il a échangés avec l'acheteur du lot 5 qu'il a fourni à l'acheteur intéressé les coordonnées de la demanderesse, de la banque, du notaire, ainsi que de DD. _____ SA, en précisant que cette dernière détenait le règlement PPE. Le défendeur a en outre indiqué à l'acheteur qu'il avait remis le dossier à la demanderesse, étant donné qu'il avait dû s'absenter quelque temps. (33) »

En droit, le premier juge a considéré que les parties avaient convenu qu'I. _____ Sàrl indiquerait à R. _____ l'occasion d'aboutir à la conclusion de contrats de vente des lots C. _____, 2 et 3, moyennant une commission, et que celui-ci devait verser à celle-là un montant de 27'760 fr. 80, plus intérêts, à ce titre. Le premier juge a estimé par contre que R. _____ n'avait aucune créance envers I. _____ Sàrl en lien avec la vente des lots 5 et 12, de sorte qu'il ne pouvait invoquer la compensation, ni exiger le paiement d'un éventuel solde en sa faveur.

B. Par mémoire directement motivé du 7 avril 2011, R. _____ a fait appel du jugement du 4 mai 2010, concluant, avec suite de frais et de dépens, principalement à son annulation, à ce qu'il soit dit que, toutes créances compensées, I. _____ Sàrl est la débitrice de R. _____, RR. _____, de la somme de 2'421 fr. avec intérêts à 5 % dès le 21 janvier 2009 et à ce que les conclusions de celle-ci soient rejetées. A titre subsidiaire, il a conclu au renvoi de la cause au premier juge.

R. _____ a requis par ailleurs que l'effet suspensif soit accordé à son appel.

Par courrier du 3 mai 2011, le président de la cour de céans a informé le conseil de R. _____ que, le jugement attaqué ayant été communiqué en 2010, les anciennes voies de droit étaient applicables et que son « appel » serait traité comme un recours au sens des art. 443 ss CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966). Le président a relevé en outre que le recours avait effet suspensif ex lege, dans la mesure des conclusions prises, en application de l'art. 443 al. 2 CPC-VD.

Par mémoire du 16 août 2011, l. _____ Sàrl s'est déterminée sur l'appel, concluant principalement à son irrecevabilité et, subsidiairement, à son rejet.

En droit :

1. a) Le jugement attaqué a été communiqué aux parties sous la forme d'un dispositif avant l'entrée en vigueur du CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272) au 1^{er} janvier 2011, de sorte que les voies de droit demeurent régies par le droit de procédure cantonal (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127 ; ATF 137 III 130), notamment le CPC-VD.

En l'espèce, le recourant, se fiant à l'indication erronée des voies de droit dans le jugement attaqué, a déposé un appel au sens de l'art. 308 CPC dans le délai indiqué de 30 jours. La fausse information d'un office judiciaire n'entraîne pas nécessairement l'application du principe de la bonne foi pour la partie qui s'y fie lorsque cette partie est assistée d'un mandataire professionnel, particulièrement d'un avocat (entre autres, cf. Schüpbach, Traité de procédure civile, Zurich 1995, n. 267, p. 215 et les réf.). Cela étant, au moment du dépôt de son écriture, l'interprétation à donner à l'art. 405 al. 1 CPC était discutée en doctrine et la jurisprudence développée par le Tribunal fédéral à son sujet n'avait pas encore été publiée. Pour la majorité des auteurs, la notion de « communication » prévue par l'art. 405 al. 1 CPC était celle que connaissait l'ancien droit cantonal de procédure, de sorte qu'il n'importait pas que le dispositif soit communiqué oralement ou par écrit, avec ou sans les considérants. Selon cette opinion, la notification du dispositif valait communication au sens de l'art. 405 al. 1 CPC, si bien que les voies de droit restaient régies par l'ancienne procédure cantonale lorsqu'un tel dispositif avait été communiqué en 2010 selon l'ancien droit, et ce même si les considérants étaient notifiés en 2011 (cf. par exemple : Frei/Willisegger, Basler

Kommentar ZPO, Bâle 2010, n. 4 ad art. 405 CPC ; Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JT 2010 III 11, spéc. pp. 31-32 ; Fischer, ZPO Kommentar, Berne 2010, n. 2 ad art. 405 CPC). Pour une minorité d'auteurs, la notification visée à l'art. 405 CPC était régie par le nouveau droit même si la procédure qui avait abouti à la décision restait régie par la procédure cantonale, la notification du seul dispositif rendant applicable l'art. 239 al. 2 CPC (Sutter-Somm/Seiler, Kommentar zur ZPO, Zurich 2010, n. 11 ad art. 405 CPC ; Gasser/Rickli, Kurzkomentar ZPO, Zurich 2010, n. 1 ad art. 405 CPC).

Vu l'indication erronée des voies de droit, le fait que le caractère erroné de cette indication n'était pas immédiatement reconnaissable pour la partie, même assistée d'un mandataire professionnel, à la seule consultation de la loi (ATF 134 I 199 c. 1.3.1, SJ 2009 I 358 ; ATF 125 I 255 c. 1a/aa ; ATF 117 Ia 297 c. 2 ; cf. JT 2011 III 106) et qu'au demeurant l'acte intitulé « appel » remplit les conditions formelles du recours du CPC-VD, il y a lieu de convertir l'appel en recours du CPC-VD, ce que la cour de céans a déjà indiqué aux parties par courrier du 3 mai 2011.

b) Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le président d'un tribunal d'arrondissement. En l'occurrence, le recourant a pris à la fois des conclusions en nullité et en réforme.

aa) Selon l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD, le recours en nullité est notamment ouvert contre tout jugement d'une autorité judiciaire quelconque pour violation des règles essentielles de la procédure, lorsque l'informalité est de nature à influencer sur le jugement et qu'elle ne peut être soumise au Tribunal cantonal par un recours en réforme ou corrigée par lui dans l'examen d'un tel recours.

Le Tribunal cantonal n'examine que les moyens de nullité dûment invoqués dans le recours et ne saurait retenir d'office la violation

de dispositions de procédure non invoquées par le recourant. Selon l'art. 465 al. 3 CPC-VD, le recourant doit en effet énoncer séparément les moyens invoqués. Dans ce cadre, le Tribunal cantonal qualifie librement les griefs (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 465 CPC-VD, p. 722).

En l'espèce, la conclusion en nullité prise par le recourant, qui va au-delà des cas prévus par l'art. 318 al. 1 let. c CPC s'il avait été applicable, est irrecevable en application de l'art. 465 al. 3 CPC-VD, aucun moyen de nullité n'ayant été avancé par le recourant.

bb) Le recours en réforme, interjeté en temps utile (art. 458 al. 2 CPC-VD) par une partie qui y a intérêt, est quant à lui recevable à la forme.

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

Il découle de ce qui précède que les critiques du recourant par appel de l'état de fait doivent être ramenées aux éléments au dossier, que la cour de céans examine librement. En l'espèce, l'état de fait est conforme aux pièces du dossier et un complément d'instruction n'est ni requis ni indiqué ; l'état de fait peut toutefois être complété sur la base des pièces 53-54 et 100 à 105 figurant au dossier de première instance, comme il suit :

- Par email du 13 août 2008, Adm. de I. _____ Sàrl a notamment écrit au recourant : « [...] Pour le surplus et pour les conneries

à A.D._____ on pourra continuer à traiter la vente des appartements comme d'hab. En plus il faut que je te donne le [sic] deux autres appartements du rez ». Le 18 septembre 2008, Adm. de I._____ Sàrl a adressé un nouvel email au recourant, dont la teneur est la suivante : « [...] On a passé chez le notaire hier et tout est en ordre, tu peux m'envoyer ta facture. Je te tel cet ap midi pour se voir 5 min avec [...] qui me harcel sans arrêt [sic]. » Le 24 septembre 2008, l'email adressé par Adm. de I._____ Sàrl au recourant indiquait notamment : « [...] Ta facture du lot 12 je t'ai demandé de me l'envoyé [sic] ». Le courriel envoyé le lendemain indiquait : « Pour le lot 12 tu m'envois ta facture selon notre accord, 610000.- à 3 % et on partage en deux soit un montant de Sfr 9150.- Pour les factures il faut lui envoyer une copie stp parcequ'il m'a dit qu'il les a pas ou rester chez le notaire [sic] ».

- Le 22 septembre 2008, le recourant a adressé une facture à l'intimée relative au lot 12 de Résidence Z._____ Sàrl, selon laquelle celle-ci lui devait paiement de 9'845 fr. 40, soit la moitié de 19'690 fr. 80.

- Le 21 octobre 2008, Adm. de I._____ Sàrl a écrit au recourant « [...] As-tu des nouvelles pour le lot 6 ? et est ce que t'as reçu ton argent ou toujours en attente ? [...] [sic] »

- Par email du 27 octobre 2008, le recourant a écrit à Adm. de I._____ Sàrl : « [...] Par contre, j'aurai un nouveau client, mais après visite sur place il serait plus intéressé à acheter le LOT 5, le problème : il me demande si vous seriez prêt à faire un geste au niveaux du prix ? J'attends votre réponse pour l'informer [sic] [...] ». Adm. de I._____ Sàrl lui a répondu : « Pour le lot 5, il faut discuter avec le client et lui fixer un rendez-vous pour en parler ensemble après on ira chez A.D._____. [sic] »

- Le 28 octobre 2008, le recourant a transféré à Adm. de I._____ Sàrl un email reçu de L._____, dans lequel celle-ci se déclare prête à faire une offre de 600'000 fr. (garage compris) pour l'appartement Résidence Z._____ Sàrl et à faire un transfert de 10'000 fr. pour la

réserveation chez le notaire. Par retour de mail, Adm. de I._____ Sàrl a écrit au recourant : « Bien reçu ton e-mail mais ils ne veulent pas baisser leur prix autant. Le lot 5 à Sfr 635'000.-, le lot 4 à Sfr 620'000.- je pourrai les négocier à voir avec le client, c'est la forchette qu'on m'a donné [sic] ». Le recourant a alors écrit à Adm. de I._____ Sàrl : « [...] Merci pour la réponse. Si j'ai bien compris en ce qui concerne le LOT 5 le prix serait de CHF 635'000.- y compris la place intérieur [sic], si c'est oui, merci de me le confirmer !!!!! ». Le lendemain, soit le 29 octobre 2008, Adm. de I._____ Sàrl a répondu au recourant : « [...] Oui, je pourrai négocier le prix à Sfr 635'000.- y compris la place de parc intérieur [sic] si ton client est d'accord ? [...] ».

- Le 30 octobre 2008, le recourant a écrit un email à Adm. de I._____ Sàrl dont la teneur est la suivante : « [...] Comme tu le sais déjà je viens de recevoir un courrier de ton copain A.D._____, qui veut couper toutes relations avec moi ! pour cause manque d'honnêteté ! [...] [sic] » Adm. de I._____ Sàrl lui a répondu ce qui suit : « [...] Tu vas toucher tes commissions comme prévu, pour le client [...]D._____ sera obliger selon de payer comme on a convenu entre nous et une fois qu'on a réglé l'histoire du mur et sera idem pour L._____ [...] [sic] ». Le 30 octobre 2008, le recourant a informé L._____ qu'il était devenu grand-père et qu'il avait de ce fait remis son dossier à Adm. de I._____ Sàrl.

- Le 6 novembre 2008, le recourant a reçu des emails de L._____ lui demandant le numéro de compte bancaire du notaire et lui indiquant qu'elle allait réserver le lot 5 et donner suite aux démarches. Le même jour, le recourant lui a transmis le numéro de compte requis.

- Le 15 décembre 2008, le recourant a adressé à I._____ Sàrl un décompte final pour les commissions Résidence Z._____ Sàrl, lequel prend en compte le fait que le recourant doit la somme de 27'760 fr. 80 à l'intimée et indique un total en faveur du recourant de 2'421 francs.

- Par courrier du 20 janvier 2009, le mandataire du recourant a annoncé au conseil de l'intimée qu'il était excipé de compensation à

concurrence de 27'760 fr. 80 et que sa cliente était sommée de payer dans les cinq jours la somme due de 2'421 fr. avec intérêts à 5 % dès le 21 janvier 2008 selon décompte du 15 décembre 2008.

3. a) Le recourant soutient qu'il a conclu un contrat de courtage avec l'intimée pour la vente des lots 5 et 12 et que celle-ci lui doit les commissions convenues, ces deux lots ayant été vendus. Il estime par conséquent que l'intimée est sa débitrice d'un montant de 30'181 fr. 80, qu'il est ainsi en droit d'invoquer la compensation avec la créance de l'intimée et qu'il a droit, en sus, au paiement de la somme de 2'421 francs.

b) S'agissant du lot 5, le premier juge a estimé que le recourant devait percevoir une commission pour la vente et qu'il devait ensuite en verser une partie, comme convenu, à l'intimée pour rémunérer le travail de celle-ci. Quant au lot 12, le président a considéré que c'était DD. _____ SA qui avait mandaté le recourant pour la vente et que, a posteriori, celui-ci et l'intimée avaient convenu, par email, de se répartir la commission à percevoir par moitié. Le premier juge en a déduit que le débiteur du recourant était DD. _____ SA, pour autant que son travail ait abouti à la conclusion d'un contrat de vente immobilière. Le président a considéré par conséquent que le recourant n'avait aucune créance envers l'intimée, de sorte qu'il ne pouvait pas opposer la compensation à hauteur de 27'760 fr. 80, ni exiger en sus le paiement de 2'421 francs. Au demeurant, le premier juge a retenu que, pour le lot 5, le recourant n'avait fait que fournir à l'acheteur intéressé les coordonnées de l'intimée, de la banque, du notaire ainsi que de DD. _____ SA, de sorte que ce n'était pas son travail qui avait permis d'aboutir à la vente. S'agissant du lot 12, il a considéré également que ce n'était pas le travail du recourant qui avait permis d'aboutir à sa vente.

Les considérations du premier juge qui précèdent sont convaincantes et peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD).

Contrairement à ce que soutient le recourant, l'existence d'un contrat de courtage entre le recourant et l'intimée s'agissant des lots 5 et 12 n'est pas établie. Il ressort en effet du dossier uniquement que les parties étaient convenues de se partager les commissions perçues par le recourant pour la vente des lots 5 et 12. Pour le lot 5, on peut admettre avec le premier juge qu'il ressort de l'échange d'emails du 28 au 30 octobre 2008 que le recourant devait recevoir une commission de DD. _____ SA et en verser par la suite une partie à l'intimée pour rémunérer le travail de celle-ci ; le recourant n'avait dès lors aucune prétention à faire valoir de ce chef contre l'intimée. Il en va de même pour le lot 12. Il y a lieu à ce propos de confirmer l'appréciation du premier juge, selon lequel DD. _____ SA avait mandaté le recourant pour cette vente et qu'a posteriori le recourant et l'intimée avaient convenu de se répartir la commission à percevoir par le recourant, cas échéant, par moitié, laquelle se fonde de manière convaincante sur l'email adressé par l'intimée au recourant en date du 25 septembre 2008, sur la facture du recourant daté du 22 septembre 2008 qui a d'abord été adressée à l'Etude des notaires qui représentaient les intérêts de DD. _____ SA dans le cadre de cette vente et sur les déclarations du témoin A.D. _____ qui a confirmé qu'il était « dans l'affaire » avec son associé F. _____.

De surcroît, le fait que l'intimée ait fait aboutir les ventes, et non les seules indications fournies par le recourant, exclut un lien psychologique permettant de justifier du salaire du courtier selon l'art. 412 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220). En l'espèce, un tel lien entre l'activité (ou plutôt l'absence d'activité) du recourant et l'aboutissement des opérations de vente est en effet inexistant.

En définitive, le recourant échoue dans la preuve qui lui incombait d'établir l'existence du contrat de courtage invoqué en compensation et du salaire invoqué en compensation (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]). Même si la conclusion du courtage lui-même peut reposer sur des actes concluants, il est nécessaire que le comportement des parties ne puisse pas donner lieu à équivoque (TF, in SJ 1992, p. 189). En deuxième instance, le recourant n'a pas levé, comme il

lui incombait de le faire (art. 8 CC), cette équivoque qui, sur la base des mêmes éléments de fait, a abouti à des événements contraires à ses allégations retenues en première instance.

Mal fondé, le moyen du recourant doit ainsi être rejeté.

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

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 600 fr. (art. 232 aTFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

Le recourant doit à l'intimée des dépens de deuxième instance de 1'300 fr. (art. 2 TAv [Tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 600 fr. (six cents francs).
- IV.** Le recourant R. _____ doit verser à l'intimée I. _____ Sàrl la somme de 1'300 fr. (mille trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 16 novembre 2011

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

Le greffier :

Du

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

- Me Albert Graf (pour R. _____)
- Me Marc Cheseaux (pour I. _____ Sàrl)

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 30'181 fr. 80.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur

litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

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

Le greffier :