

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 27 avril 2011

---

Présidence de M. GIROUD, juge président  
Juges : MM. Krieger et Colelough  
Greffier : M. Meyer

\*\*\*\*\*

**Art. 83 al. 2 LP ; 3, 138, 265, 300 al. 2, 452 al. 1 ter, 456a CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **Q.**\_\_\_\_\_, à Eysins, défendeur, contre le jugement rendu le 25 juin 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant le recourant d'avec **V.**\_\_\_\_\_, à Nyon, demanderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 25 juin 2010, dont la motivation a été notifiée aux deux parties le 8 décembre 2010, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte a dit que la demanderesse, V.\_\_\_\_\_, n'est pas la débitrice du défendeur Q.\_\_\_\_\_ de la somme de 11'400 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 10 décembre 2008 (I), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (II), fixé les frais de justice à 1'475 fr. pour la demanderesse et à 1'525 fr. pour le défendeur (III), dit que le défendeur doit payer à la demanderesse la somme de 8'075 fr. à titre de dépens (IV).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, qui est le suivant :

"1. a) Dans le courant du mois de mars 2008, la demanderesse, V.\_\_\_\_\_, désireuse d'acquérir un bien immobilier à Nyon, commença à consulter divers sites de ventes. Toujours à la même période, le choix de la demanderesse s'arrêta sur un appartement de standing en PPE, sis sur une parcelle arborisée au centre ville, au lieu dit « [...] », [...], à 1260 Nyon. Les premières annonces relatives à la vente de ces appartements remontent au mois d'octobre 2007, d'après celles de la courtière N.\_\_\_\_\_ qui figurent au dossier.

Le défendeur Q.\_\_\_\_\_ est titulaire de l'entreprise individuelle portant son nom, inscrite au Registre du commerce depuis le 25 mai 2001, dont le but est « *gérance de fortunes ; distribution et promotion de marchandises* ». Les activités proposées par le défendeur sont décrites sur son site internet « [...] ». Elles consistent notamment à définir avec le client les critères de recherche et à lui donner des conseils sur sa faisabilité. Le défendeur propose aussi de visiter les biens immobiliers correspondant aux critères du client, à lui envoyer des comptes-rendus, à l'accompagner lors des visites, à l'informer de toute opportunité à saisir, à organiser des rendez-vous et à donner des conseils en matière d'emprunt hypothécaire, d'assurance, de services de décoration, d'architecte, d'aménagement, etc. D'après un courrier adressé le 20 avril 2009 à la demanderesse par la banque [...], à Genève, le défendeur bénéficie d'un accord avec cet établissement, portant sur la présentation de clients pour la conclusion de crédits hypothécaires, pour lesquels il reçoit une rémunération basée sur le montant du prêt hypothécaire.

b) La demanderesse a eu des contacts avec le défendeur dès 2008. Au moment des faits, elle était vendeuse dans la boutique [...] sise [...], à Genève. Le défendeur et son épouse sont clients, depuis plusieurs mois, de cette boutique, ce que les témoins C.\_\_\_\_\_, directrice, ainsi que

L.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, vendeurs durant la même période que la demanderesse, ont confirmé. C. \_\_\_\_\_ a indiqué, en outre, qu'elle avait de bonnes relations avec le défendeur, qu'ils se présentaient mutuellement des clients potentiels et qu'elle avait fait appel à ses services pour vendre un bien immobilier lui appartenant. Enfin, C. \_\_\_\_\_ a confirmé que la demanderesse et le défendeur se connaissaient depuis plusieurs mois au moment des faits.

c) Le 13 mai 2008, dans la boutique [...], les parties ont signé un document intitulé « *Mandat de recherches* ». En substance, ce document prévoyait ce qui suit :

«            <sup>o</sup>     *(...) Objet de la convention*

<sup>o</sup> *Recherche d'un bien immobilier selon descriptif ci-dessous*

<sup>□</sup> *Appartement 3 chambres, 2 salles d'eau, balcon, parking 1 voiture. Région Nyon. Sur un étage (sécurité). Calme et standing. (...)*

<sup>o</sup>     *Commission*

<sup>o</sup> *Le mandant s'engage à rémunérer le mandataire dès l'achat à raison de 3% du prix d'achat de l'objet immobilier, payable dès la signature des actes chez le notaire. Le mandataire pourra travailler avec d'autres courtiers de son choix, à lui de les rémunérer.*

<sup>o</sup>     *Validité*

<sup>o</sup> *Le présent mandat est valide pour une période de 12 mois, renouvelable tacitement de 12 mois en 12 mois, sauf résiliation par lettre recommandée pour l'échéance du contrat. Il fait également référence aux art. 410 et ss du CO, et est reconnu comme un original (...) ».*

Selon le document susdécrit, le défendeur aurait ainsi dû être rémunéré dès l'achat à raison de 3% du prix d'achat de l'objet immobilier, payable dès la signature des actes chez le notaire.

d) Le 13 mai 2008 toujours, une réservation du bien immobilier fut faite par la demanderesse par le biais du versement de la somme de 30'000 fr. en faveur de Me [...], notaire à Nyon. En outre, la demanderesse a mis le défendeur en contact avec certains clients russes désireux d'acquérir des biens immobiliers en Suisse. Outre le document intitulé « *Mandat de recherches* », décrit ci-dessus et signé par les parties le 13 mai 2008, le défendeur a présenté à la demanderesse un descriptif de son futur appartement, qui contenait des photos de l'intérieur et de l'extérieur et qui précisait clairement que la commission de courtage de 3% s'ajoutait au prix de vente fixé à 980'000 francs.

2. a) Le 13 mai 2008 encore, la demanderesse a signé un « *Protocole d'Accord sous seing privé* » que lui avait remis H. \_\_\_\_\_, architecte, et qui prévoyait, notamment et en substance, ce qui suit :

« (...)

## **2) REPRÉSENTATION**

Le propriétaire de l'objet précité a mandaté [...], N. \_\_\_\_\_, [...], [...], afin de réaliser sur plans la vente des appartements.

## **3) VENTE**

Le promettant-acquéreur s'engage par la présente à acquérir l'objet précité, soit l'appartement B12 et à signer l'acte de vente par devant Maître [...], Notaire, [...], 1260 Nyon, dans le mois suivant la signature du protocole

(...)

## **5) PRIX DE TRANSACTION**

Le prix de vente est fixé à CHF 980'000.- (neuf cents quatre vingt mille francs suisse).

(réd : la mention « avec place de parking en sous-sol incluse, selon accord avec N. \_\_\_\_\_ ce 13.05.2008 », a été ajoutée manuscritement à cet endroit précis, avec la signature du défendeur, l'écriture étant la même que sous la rubrique « 1) OBJET DE LA PRESENTE »).

Cette somme sera payée de la manière suivante :

- 1) Achat du terrain lors de la signature de l'acte de vente
- 2) Versements d'acomptes en fonction de l'avancement des travaux (cf échéancier de paiements).

(...) ».

3. a) Le 29 mai 2008, la demanderesse et l'architecte H. \_\_\_\_\_ ont signé chacun un exemplaire différent d'un contrat d'entreprise générale. En substance, ce contrat prévoyait que la demanderesse, en qualité de maître de l'ouvrage, chargeait l'architecte H. \_\_\_\_\_ d'élaborer des plans, puis de construire son futur appartement, pour un prix forfaitaire global de 600'000 fr. Si l'on en croit l'exemplaire du contrat signé par l'architecte, qui y a apporté des modifications manuscrites, le prix a ensuite été augmenté à 630'000 fr., la demanderesse ayant demandé une place de parking supplémentaire. En outre, un échéancier de paiements était annexé au contrat.

b) Le 29 mai 2008 toujours, en présence du défendeur, la demanderesse a signé l'acte de vente de son bien immobilier devant le notaire Me [...]. N. \_\_\_\_\_ était également présente et l'a confirmé lors de son audition. L'acte en question portait sur l'acquisition par la demanderesse du lot n° 8 du plan de la parcelle [...] de la Commune de Nyon constituée en PPE, ainsi que sur les n° d'immeuble [...], correspondant à deux places de parc, soit les n° 21 et 22, situées dans une partie non-privative de l'immeuble, plus précisément dans le sous-sol. Pour le surplus, cet acte de vente avait notamment la teneur suivante :

« (...) c) Un bâtiment avec garage-parking a été mis à l'enquête publique. La Commune de Nyon a délivré un permis de construire portant numéros [...].

d) Les appartements et places de stationnement étant destinés à la vente, la parcelle n° [...] de Nyon a été constituée en propriété par étages au sens des articles 712 a) et suivants du Code civil Suisse.

(...)

Les appartements et places de stationnement ci-dessus désignés feront partie d'un bâtiment soumis au régime de la propriété par étages, connu sous le nom de [...]. La construction du bâtiment n'ayant pas encore débuté, il n'est donc pas cadastré.

(...)

Le prix de vente de la quote-part du terrain objet du présent acte, quote-part correspondant aux parts de copropriété objet des feuillets [...] de Nyon sus-désignés, est fixé d'entente entre parties à la somme totale de

**TROIS CENT HUITANTE MILLE FRANCS**

**(CHF 380'000.--).**

(...)

L'acheteur rappelle que, par contrat d'entreprise générale signé séparément des présentes, il a confié à H. \_\_\_\_\_, architecte, le mandat de lui livrer, terminés, l'appartement et les places de stationnement objet du présent acte.

Ce contrat d'entreprise fixe notamment le prix de la construction et des aménagements de l'appartement, des places de stationnement, et des parties communes, les modalités de paiement de ce prix de construction, la date de livraison et toutes les questions de garanties pour les travaux de construction et d'aménagement des immeubles objet des présentes.

(...)

#### 17. Caducité:

Les comparants conviennent que le présent acte sera caduc sans autre formalité si le solde du prix de vente et la provision pour frais d'achat ne sont pas crédités sur le compte mentionné à l'article 8 ci-dessus d'ici au 30 juin 2008 et ce, quelque soit la date de valeur (...) ».

c) Le montant total pour l'acquisition du bien immobilier de la demanderesse était finalement de 1'010'000 fr., en lieu et place de 980'000 fr., comme cela ressort d'un courrier adressé le 13 mai 2009 par l'architecte H. \_\_\_\_\_ à la demandresse. Ce montant comprend le prix fixé

par le contrat d'entreprise générale signé avec l'architecte (630'000 fr.) et la vente du terrain résultant de l'acte authentique de Me [...] (380'000 fr.).

d) A la requête de la demanderesse, le défendeur a pris contact avec plusieurs banques en vue de trouver un financement pour l'acquisition de l'appartement réservé par cette dernière. Les banques contactées par le défendeur ont montré de la réticence à octroyer à la demanderesse le prêt souhaité en raison de sa situation financière, soit quelques dettes et, de plus, une procédure de divorce.

Puis le défendeur a trouvé un établissement financier prêt à octroyer à la demanderesse la somme nécessaire à l'acquisition du bien immobilier, soit la banque [...], à Genève.

Le 30 juin 2008, devant Me [...], la demanderesse a signé un acte de modification de vente, destiné à reporter le délai de paiement du solde du prix de vente et du versement de la provision pour frais d'achat, ainsi que la date de caducité de l'acte de vente initial. A ce jour, la demanderesse a payé l'entier du prix pour l'acquisition de son appartement, soit 1'010'000 francs.

4. a) Le défendeur prétend que par courrier du 11 juillet 2008, il a envoyé une facture à la demanderesse, correspondant à une commission de courtage, selon le « *Mandat de recherche* » signé par cette dernière le 13 mai 2008. Il ne ressort pas de ce courrier que la facture litigieuse ait été envoyée par courrier recommandé par le défendeur. Cette facture s'élevait à 32'602 fr. 80, soit 30'300 fr., correspondant à une commission de courtage de 3% du prix de vente final de 1'010'000 fr., et 2'302 fr. 80 de TVA, au taux de 7,6%.

b) Par courrier du 27 août 2008, le défendeur a prié la demanderesse de signer un document de réservation pour l'une de ses riches clientes russes qu'elle lui avait présentée, savoir Mme [...]. La demanderesse a signé ce document le 28 août 2008, qui était à son nom et qui était relatif à un objet valant 2'750'000 fr., pour une résidence [...]. Puis, la demanderesse, considérant les démarches du défendeur comme illégales, ce qu'il conteste, a fait part à ce dernier de son souhait de ne plus participer activement aux ventes elles-mêmes et de se contenter de lui présenter des clients potentiels.

c) Par courrier du 1<sup>er</sup> novembre 2008, le défendeur a envoyé un rappel à la demanderesse, qui se rapportait à sa facture du 11 juillet 2008, qu'il prétendait lui avoir envoyée, en relation avec le bien immobilier qu'elle avait acquis. Ledit courrier du 1<sup>er</sup> novembre 2008 contenait une proposition de paiement du défendeur en trois versements, soit 10'870 fr. courant novembre 2008, 10'870 fr. courant décembre 2008 et 10'862 fr. 80 courant janvier 2009.

Par lettre signature du 18 novembre 2008, le défendeur a prié la demanderesse de s'acquitter de la facture du 11 juillet 2008 ou de lui faire une « *proposition d'étalements raisonnable* » d'ici la fin novembre, sans quoi il aurait recours aux autorités compétentes pour le recouvrement de sa facture.

d) Aucun paiement n'étant intervenu, le 10 décembre 2008, l'agent d'affaires du défendeur a prié la demanderesse de verser à son étude la somme de 34'136 fr. 15 dans les cinq jours, sans quoi il engagerait des poursuites à son encontre. Au montant de 32'602 fr. 80 réclamé par le défendeur venaient s'ajouter 783 fr. 35 d'intérêts de retard et 750 fr. d'indemnité, au sens de l'article 106 CO.

e) Le 15 janvier 2009, le défendeur, par l'intermédiaire de son agent d'affaires, a requis l'Office des Poursuites et Faillites de Nyon-Rolle d'adresser à la demanderesse un commandement de payer pour la somme de 34'136 fr. 15, avec intérêts à 5% l'an dès le 10 décembre 2008 (poursuite n° [...]). La demanderesse a fait opposition. Le 18 février 2009, le défendeur, par l'intermédiaire de son agent d'affaires, a requis la mainlevée provisoire de l'opposition, à concurrence de 32'602 fr. 80, avec intérêts à 5% dès le 29 mai 2008. Par décision rendue sous forme de dispositif le 28 avril 2009, le Juge de paix du district de Nyon a prononcé la mainlevée provisoire à concurrence de 11'400 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 décembre 2008. Les deux parties ont demandé la motivation de ce prononcé. Le 12 mai 2009, la Justice de paix a rendu un prononcé motivé, que la demanderesse se vit notifier le jour suivant.

f) Les deux parties ont recouru contre ce prononcé motivé.

Le 26 août 2009, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a rendu deux arrêts. Dans le premier, elle a rejeté le recours de la demanderesse, au motif qu'il était irrecevable. Dans le second, elle a rejeté le recours déposé par le défendeur et confirmé le prononcé rendu par la Justice de paix de Nyon.

5. Six témoins ont été entendus à l'audience de jugement ;

a) La courtière N.\_\_\_\_\_, p.a. [...], avait un mandat d'exclusivité pour la commercialisation et la promotion de l'appartement de la demanderesse. Elle a confirmé que c'était bien elle qui avait élaboré les premières annonces pour l'appartement de la demanderesse en octobre 2007 et qui figurent au dossier. Effectivement, les annonces en question contiennent son logo. Selon ce témoin, avant de rencontrer le défendeur, la demanderesse avait déjà trouvé son appartement dans une annonce et le défendeur ne s'occupait que de l'aspect financier. N.\_\_\_\_\_ a expliqué que, le 12 mai 2008, le défendeur avait pris contact auprès d'elle, afin de l'informer que la demanderesse avait vu une annonce dans les journaux concernant les « [...] », ainsi qu'un descriptif de son futur appartement sur le site internet de ce dernier. Le défendeur a ensuite expliqué à N.\_\_\_\_\_ que la demanderesse était intéressée à acheter l'appartement en question, et qu'elle désirait obtenir plus de renseignements. Le défendeur a ainsi demandé divers documents, en particulier le dossier complet relatif à l'appartement de la demanderesse à N.\_\_\_\_\_. Cette dernière lui a envoyé ces documents par e mail du même jour. En ce qui concerne la commission de courtage relative à l'acquisition de l'appartement de la demanderesse, N.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle avait été calculée sur un prix de vente de 980'000 fr., que c'était elle-même qui l'avait touchée, et qu'elle lui avait été versée par l'architecte H.\_\_\_\_\_. En revanche, le témoin ignore s'il existait un contrat de courtage entre la demanderesse

et le défendeur. Au cours de l'audience de jugement, la demanderesse a montré à ce témoin le descriptif de son appartement, que le défendeur avait élaboré. N.\_\_\_\_\_ s'est montrée fort surprise de constater que, malgré le fait qu'elle était au bénéfice d'un mandat exclusif pour l'appartement de la demanderesse, le défendeur se soit permis de reprendre le dossier qu'elle lui avait confié, pour le retranscrire dans son propre descriptif. Elle a qualifié ce procédé d'illégal.

En date du 8 avril 2009, N.\_\_\_\_\_ avait écrit un courrier à la demanderesse, qui confirme la teneur de son témoignage. En effet, il ressort notamment ce qui suit de ce document :

*« (...) j'ai l'avantage de vous informer que le 12 mai 2008, la Société : [...], (...) » a pris contact avec mon Agence pour m'informer que vous aviez vu mon annonce dans les journaux sur la nouvelle promotion « [...]» à Nyon et que vous étiez intéressée à acquérir un de mes appartements. Il m'a suggéré de lui transmettre le dossier complet directement à son bureau, du fait qu'il s'occupait de toute votre partie financière (...) ».*

b) Selon l'architecte H.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_ disposait bien d'un mandat d'exclusivité pour la commercialisation et la promotion de l'appartement. Ce témoin a confirmé qu'il avait effectivement versé une commission de courtage à Mme N.\_\_\_\_\_, relative à l'acquisition de ce bien immobilier. Le témoin a, en outre, précisé qu'il travaillait régulièrement avec N.\_\_\_\_\_, car il la connaissait depuis longtemps et qu'il lui faisait confiance. En principe, il verse une commission à Mme N.\_\_\_\_\_ dès qu'il a été payé par ses clients. En ce qui concerne le défendeur, H.\_\_\_\_\_ pense qu'il était le conseil financier de la demanderesse. Enfin, selon ce témoin, l'acquisition par la demanderesse de son appartement et la quote-part du terrain y relative forment un tout indissociable, en ce sens qu'elle n'aurait jamais acheté le terrain sans acheter l'immeuble, et vice-versa.

c) D'après [...], une amie de la demanderesse, cette dernière, désireuse d'acquérir un bien immobilier à Nyon, commença à consulter divers sites de vente dans le courant du mois de mars 2008. Toujours à la même période, le choix de la demanderesse s'arrêta sur un appartement de standing en PPE, sis sur une parcelle arborisée au centre de Nyon, au lieu dit « [...]». [...] n'a jamais vu le défendeur. Selon ce que lui a dit la demanderesse, ce dernier l'a aidée à trouver une banque pour financer son appartement. Pour le surplus, [...] a déclaré que la demanderesse avait trouvé elle-même son appartement sur internet, que ce n'était pas le défendeur qui l'avait trouvé, et que ce dernier avait uniquement réussi à convaincre une banque de financer cette acquisition.

d) Selon le témoin L.\_\_\_\_\_, vendeur de la boutique [...], la demanderesse cherchait à acquérir un appartement et elle était en relations d'affaires avec le défendeur, qui téléphonait souvent à la boutique. L.\_\_\_\_\_ a dit que selon les discussions qu'il avait eues avec ses collègues, notamment la demanderesse, le défendeur était venu à la boutique avec un projet immobilier. Substantiellement, le témoin a dit qu'il ignorait qui avait trouvé l'appartement de la demanderesse et qu'il n'avait

pas écouté les discussions échangées sur ce point, car cela ne le regardait pas.

e) Selon le témoin B.\_\_\_\_\_, vendeuse de la boutique [...], la demanderesse, d'après ce qu'elle lui avait dit, cherchait à acquérir un appartement. B.\_\_\_\_\_ a aussi dit que l'on entendait tout dans la boutique et qu'elle avait ainsi entendu, au téléphone, que la demanderesse avait mandaté le défendeur pour qu'il lui trouve un appartement. En revanche, en présence des deux parties dans la boutique, B.\_\_\_\_\_ n'a jamais entendu, directement et de manière distincte, la demanderesse mandater le défendeur à cet effet. En outre, le témoin a vu le défendeur se rendre à la boutique avec des documents, mais n'a vu personne les signer, étant donné que le défendeur se trouvait au fond du magasin avec lesdits documents. Enfin, B.\_\_\_\_\_ a affirmé que ce n'était pas le défendeur qui avait trouvé l'appartement que la demanderesse avait acquis.

f) Selon le témoin C.\_\_\_\_\_, directrice de la boutique [...], la demanderesse, qui cherchait à acquérir un appartement, lui avait demandé de la mettre en contact avec le défendeur, afin qu'il lui en trouve un. Le défendeur aurait ensuite eu connaissance de l'existence du futur appartement de la demanderesse et l'aurait proposé à cette dernière, tout en apportant des plans à la boutique [...].C.\_\_\_\_\_ a dit qu'à sa connaissance, les parties étaient entrées en relation d'affaires et que le défendeur, qui s'occupait aussi de l'aspect financier, était venu discuter de l'immeuble avec la demanderesse. Par contre, le témoin ignore si le défendeur a effectivement fait des recherches et trouvé lui-même le futur appartement de la demanderesse, ou si, au contraire, cette dernière en connaissait déjà les caractéristiques essentielles au moment où le défendeur le lui avait proposé. Enfin, le témoin a confirmé que la demanderesse lui avait soumis le dossier concernant son futur appartement apporté à la boutique par le défendeur, pour connaître son opinion sur l'objet en question et que, par la suite, elle avait vu les parties échanger une discussion dans la boutique.

g) Pour le surplus, et contrairement à ce qu'allègue le défendeur, aucun des témoins interrogés n'a pu confirmer que ce dernier s'était rendu chez la demanderesse, ni que cette dernière se soit déplacée l'après-midi du 12 mai 2008 sur le terrain sur lequel son futur appartement devait être construit. Enfin, les témoins interrogés ignorent le contenu des documents signés par les parties le 13 mai 2008 dans la boutique [...].

6. a) Par demande (action en libération de dette) déposée le 3 juin 2009 devant le Président du Tribunal de céans, V.\_\_\_\_\_ a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- I.** La présente demande est recevable.
- II.** Le jugement de main levée provisoire du 24 avril 2009 doit être annulé.
- III.** La poursuite N° [...] n'ira pas sa voie.
- IV.** La condamnation de Monsieur Q.\_\_\_\_\_ en tous les dépens.

b) Par réponse déposée le 3 novembre 2009, Q.\_\_\_\_\_ a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

**Principalement**

Les conclusions prises par V.\_\_\_\_\_ dans son Action en libération de dette du 2 juin 2009 sont intégralement rejetées.

**Reconventionnellement**

I. V.\_\_\_\_\_ est la débitrice de Q.\_\_\_\_\_ et lui doit prompt paiement de la somme de CHF 32'602.80 plus intérêts à 5% l'an dès le 29 mai 2008.

II. La mainlevée définitive de l'opposition faite par V.\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° [...], à hauteur de la somme de CHF 32'602.80 avec intérêts à 5% l'an dès le 29 mai 2008.

c) Par déterminations déposées le 11 février 2010, V.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles du défendeur".

En droit, le premier juge a considéré que le défendeur n'avait exercé aucune activité de courtage et qu'il n'avait dès lors droit à aucune commission. Par surabondance, en dépit du document signé le 13 mai 2008 par les parties, intitulé "Mandat de Recherches", il n'a pas admis, sous l'angle du principe de la confiance, que la volonté réelle et commune des parties, en particulier celle de la demanderesse, avait été de mandater le défendeur en qualité de courtier. Le premier juge a ainsi admis les conclusions de la demanderesse et rejeté celles du défendeur.

**B.** Par acte du 17 décembre 2010, Q.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demanderesse en libération de dette sont rejetées, que celle-ci est la débitrice du recourant d'un montant de 32'602 fr. 80, avec intérêt à 5% l'an dès le 29 mai 2008, et que l'opposition formée par la demanderesse au commandement de payer, poursuite no [...], à hauteur de 32'602 fr. 80 avec intérêt à 5% l'an dès le 29 mai 2008, est définitivement levée. Subsidiairement, le recourant a conclu à l'annulation du jugement.

Dans son mémoire du 8 février 2011, le recourant a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par mémoire du 11 mars 2011, l'intimée a conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens.

### **En droit :**

**1. a)** Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC ; RS 272) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Toutefois, le dispositif du jugement attaqué ayant été envoyé aux parties avant cette date, ce sont les règles du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD) qui sont applicables (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127 c. 2 ; ATF 137 III 130 c. 2).

**b)** Le recours dirigé contre un jugement du Président du Tribunal d'arrondissement rendu en procédure accélérée est recevable, tant en réforme (art. 451 ch. 3 CPC-VD) qu'en nullité (art. 444 et 445 CPC-VD). Les conclusions ne sont pas nouvelles (art. 452 al. 1 CPC-VD).

**2.** Le recourant soulève, à titre subsidiaire, deux moyens de nullité. Le premier juge aurait statué extra petita, en violation de l'article 3 CPC-VD, et il aurait procédé à une appréciation arbitraire des preuves en écartant le "Mandat de recherches", contrat qui serait à la base de la relation des parties, sans autre indication que le fait qu'il "n'apporte aucune indication utile".

Ces moyens relèvent de l'article 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD (JT 2001 III 128). Toutefois, ils sont subsidiaires au recours en réforme et ne peuvent être invoqués que si l'informalité ne peut être réparée dans le cadre d'un tel recours (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., n. 14 ad art. 444 CPC-VD ; Girardet, Le recours en nullité en

procédure civile vaudoise, thèse, pp. 189 ss). L'autorité de recours pouvant ordonner des mesures d'instruction complémentaires (art. 456a CPC-VD) et revoir librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD), les vices invoqués peuvent être réparés le cas échéant dans le cadre du recours en réforme et sont donc irrecevables en nullité (JT 2003 III 3 ; JT 2001 III 128).

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

**3.** En vertu de l'article 452 alinéa 2 CPC, le Tribunal cantonal, saisi d'un recours en réforme dirigé contre un jugement d'un président de tribunal, revoit librement la cause qui lui est déférée en fait et en droit. Les parties ne peuvent toutefois pas articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus en première instance ou de ceux qui peuvent résulter, cas échéant, d'une instruction complémentaire au sens de l'article 456a CPC-VD (art. 452 al. 1 ter 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. Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. (JT 2003 III 3).

En l'espèce, les constatations de fait du premier juge sont conformes aux pièces du dossier et il n'y a pas lieu de les compléter. Plus particulièrement, le "Mandat de recherches" du 13 mai 2008 (pièce 6) est décrit en pages 2 et 3 du jugement. Quant à l'audition du témoin

B.\_\_\_\_\_, requise par le recourant (mémoire, pp. 13 et 15), elle ne s'avère pas utile, puisque le jugement en fait un résumé succinct (jgt, p. 9). Le recourant soutient que la retranscription de ce témoignage serait contraire à la réalité ; il n'a toutefois pas requis la verbalisation de ce témoignage, alors qu'il en avait la faculté (JT 2001 III 80 c. 2c). Il ne saurait donc s'en prévaloir en deuxième instance, ni requérir un complément d'instruction sur ce point (CREC I du 23 mai 2007/249 c. 6). De toute manière, ce témoignage n'est pas déterminant à lui seul.

**4.** a) Le recourant soutient que le premier juge a statué extra petita en constatant que la demanderesse V.\_\_\_\_\_ n'est pas la débitrice du recourant d'un montant de 11'400 fr. avec intérêt.

L'intimée considère pour sa part qu'une telle approche serait constitutive d'un formalisme excessif et que la décision sur ce point n'est que la conséquence de ses propres conclusions ; en outre, le recourant aurait dû, de toute manière, soulever ce moyen sous la forme d'une exception de procédure au sens de l'article 138 CPC-VD.

b) L'article 3 CPC-VD, qui constitue une règle essentielle de procédure, prévoit que le juge est lié par les conclusions des parties. Il peut les réduire, mais non les augmenter, ni les changer. Le juge ne peut donc accorder à une partie ni plus, ni autre chose que ce qu'elle demande, ni moins que ce que l'autre partie reconnaît lui devoir. En d'autres termes, il ne peut statuer ni ultra, ni extra petita (Hohl, Procédure civile, t. I, nn. 714 ss, pp. 140 ss ; Rognon, Les conclusions, thèse, pp. 93 ss).

L'action en libération de dette intentée par la demanderesse est une action en constatation de droit négative (ATF 124 III 207 c. 3b, JT 1999 II 55 c. 3a ; Hohl, op. cit., n. 146, p. 46 ; Gilliéron, Commentaire de la LP, n. 51 ad art. 83 LP). Le jugement rendu sur le fond dans le procès en libération de dette a des effets de droit matériel, ceux sur la poursuite en cours n'étant que des effets réflexes (Gilliéron, op. cit., n. 115 ad art. 83

LP). L'objet du procès en libération de dette n'est pas, en effet, l'annulation du jugement de mainlevée provisoire mais l'existence ou l'exigibilité, respectivement l'inexistence ou l'inexigibilité, de la prétention du poursuivant (Gilliéron, op. cit., n. 75 ad art. 83 LP). Le dispositif sur le fond acquiert l'autorité de la chose jugée (Gilliéron, op. cit., nn. 50-51 et 115 ad art. 83 LP). Si l'action en libération de dette n'est admise que partiellement, le montant reconnu à dire de justice doit être indiqué expressément dans le dispositif. Si l'action est rejetée, l'on ne saurait dire que l'existence et l'exigibilité de la prétention déduite en poursuite sont constatées. Le juge retient seulement que le poursuivi n'a pas établi l'inexistence ou l'inexigibilité de la prétention, ce qui a pour effet ipso facto et ipso jure que la mainlevée passe de provisoire à définitive (Gilliéron, op. cit., nn. 118-120 ad art. 83 LP).

Si la partie ne prend pas une conclusion exacte, elle est alors irrecevable. Les formes procédurales sont nécessaires dans la mise en œuvre des voies de droit pour assurer le déroulement de la procédure conformément au principe de l'égalité de traitement, ainsi que pour garantir l'application du droit matériel. Il n'y a formalisme excessif que si la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux. Il incombe dès lors à la partie qui engage la procédure de s'assurer qu'elle prend une conclusion régulière par rapport à la procédure dont il s'agit. Cela vaut, a fortiori, à l'égard d'une partie représentée par un mandataire professionnel (JT 2009 III 37).

c) En l'espèce, il ressort des conclusions prises par la demanderesse au fond qu'elle ne requiert, outre la recevabilité de la demande (conclusion I), qui est de nature purement formelle, que l'annulation du jugement de mainlevée provisoire du 24 avril 2009 (conclusion II), la poursuite no [...] n'allant pas sa voie (conclusion III).

L'intimée n'ayant pas chiffré sa conclusion sous forme pécuniaire, mais s'étant limité à requérir l'annulation du jugement de mainlevée provisoire, l'opposition étant ainsi maintenue, il paraît difficile d'inférer de ces simples conclusions qu'il était possible pour le premier juge d'élargir le cadre du procès en fixant le montant précis pour lequel l'action en libération de dette était admise, alors même qu'aucune constatation de l'inexistence ou de l'inexigibilité de la prétention déduite en justice n'a été prise dans le cadre des conclusions. En allant au-delà du cadre des conclusions, le premier juge a effectivement statué *extra petita* au regard de l'art. 3 CPC-VD. En outre, les conclusions de l'intimée n'étaient pas non plus recevables dans le cadre d'une action en annulation ou en suspension de la poursuite au sens de l'art. 85a LP ; une telle action ne peut en effet être introduite qu'une fois le commandement de payer exécutoire (Schmidt, in *Commentaire romand*, n. 8 ad art. 85a LP), ce qui n'était précisément pas le cas ici, puisqu'une action en libération de dette était ouverte.

d) Reste encore à déterminer si le recourant devait soulever une exception de procédure avant toute défense au fond. Si les commentateurs envisagent l'hypothèse d'une sanction de la violation de l'article 265 al. 1 CPC-VD par le moyen d'une telle exception, la jurisprudence a seulement reconnu à la partie le droit de faire préciser les conclusions de son adversaire par un incident en catégorisation de conclusions (Poudret/Haldy/Tappy, *op. cit.*, n. 4 ad art. 265 CPC-VD). De toute manière, l'article 265 al. 2 CPC-VD permet seulement au juge d'inviter une partie à préciser ses conclusions, mais la disposition ne vise qu'au complètement ou à la précision de conclusions obscures ou ambiguës, mais non à la correction de conclusions erronées ou irrecevables, comme c'est le cas en l'espèce (CREC I 4 octobre 2006/573 c. 5 ; CREC I 26 avril 2000/169 c. 6 ; Poudret/Haldy/Tappy, *op. cit.*, n. 4 ad art. 265 CPC-VD et les réf.).

Quant à un éventuel incident en catégorisation, le juge n'avait pas à le soulever d'office, dès lors que la demande permettait de déterminer suffisamment l'objet de l'action (CREC I 21 mai 2003/246).

e) Au vu de ce qui précède, l'action en libération de dette aurait dû être rejetée, faute de conclusions précises et recevables.

Le recours doit être admis sur ce point.

**5. a)** Le recourant soutient également que ce sont ses conclusions reconventionnelles qui auraient dû être admises, tant au motif que le "Mandat de recherches" ne pouvait être écarté sans arbitraire, savoir au seul motif que celui-ci "n'apporte aucune indication utile", qu'en raison de l'accord entre les parties qui aurait été clairement prouvé. L'intimée conteste cette manière de voir.

b) Selon l'article 300 al. 2 CPC-VD, lorsque le tribunal écarte une preuve littérale ou une déposition dont il a été dressé procès-verbal, il énonce succinctement les motifs de sa conviction. Cette disposition a pour but d'attirer l'attention du juge sur les contradictions entre dépositions verbalisées et pièces et de l'amener à indiquer sommairement les raisons de son choix, le Tribunal cantonal devant se borner à vérifier si cette prescription de forme a été observée, et non rechercher si les motifs invoqués sont convaincants, sous réserve d'une motivation aberrante ou procédant d'une inadvertance manifeste (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 300 al. 2 CPC-VD et les arrêts cités ; CREC I, 26 août 2004, no 598). Il faut encore que cette informalité soit de nature à influencer sur le jugement (cf. art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD).

En l'occurrence, le jugement a repris, dans la partie "faits", la pièce intitulée "Mandat de recherches" du 13 mai 2008 (pp. 2 et 3). En page 11 du même jugement, le président du tribunal a retenu que ce document n'apportait aucune indication utile. Toutefois, plus loin, le premier juge a expliqué plus longuement pour quel motif cette pièce n'était pas déterminante (jgt, p. 14). Certes, il est nécessaire d'examiner

les deux passages pour comprendre pour quel motif la preuve a été écartée, mais il apparaît que la motivation existe bel et bien. Cette motivation est suffisante.

En conséquence, on ne saurait retenir une violation des règles de procédure au motif que la pièce 6 n'aurait pas été admise telle quelle.

c) Il reste à examiner la volonté réelle des parties, le recourant basant son argumentation uniquement sur les termes soi-disant clairs du "Mandat de recherches".

A la lecture de la procédure, il apparaît que la pièce 6, soit le "Mandat de recherches", est contestée dans sa teneur par l'intimée au motif que, signé le 13 mai 2008, soit le jour même où l'intimée versait un acompte de 30'000 fr. au notaire [...] à valoir sur l'acquisition de l'appartement, il était impossible que le recourant ait réussi en quelques heures à trouver un bien immobilier et obtenu l'accord de la demanderesse, qui aurait dans la foulée verser 30'000 fr. au notaire (cf. déterminations ad allégués 53 et 55 et jgt, p. 14, la preuve offerte sur ces allégués étant non seulement la pièce, mais également le témoignage). L'instruction a bien plutôt démontré que la demanderesse avait trouvé le bien immobilier qui l'intéressait en mars 2008 par ses propres moyens (témoin [...]), qu'un courtier était déjà au bénéfice d'un mandat exclusif, le recourant passant plutôt pour un conseiller financier de l'intimée (témoins N.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, [...]), que, si le recourant était bien venu avec des documents immobiliers à la boutique où travaillait l'intimée, c'était pour discuter de l'appartement qui avait déjà été repéré par celle-ci dans une annonce (témoin N.\_\_\_\_\_ ; jgt, pp. 8 à 10). Ces éléments ne prennent même pas en compte le témoignage de B.\_\_\_\_\_, contesté par le recourant, qui retient que ce n'est pas le recourant qui avait trouvé l'appartement que l'intimée avait acquis.

Au vu de ces éléments, c'est avec raison que le premier juge a considéré que le document n'apportait aucune indication utile quant à la réelle volonté des parties. Pour les motifs évoqués, retenus également par

ce dernier, on ne saurait en tout cas affirmer que ledit contrat se suffit à lui-même. Quant à l'existence d'un contrat oral de courtage passé quelques semaines auparavant, il appartenait au recourant d'en apporter la preuve, ce qu'il n'a pas fait. Les témoignages auxquels se réfère le recourant n'apportent aucun élément probant sur ce point et ont plutôt trait à son rôle de conseil financier.

Enfin, les critiques concernant la valeur des témoignages ne constituent que des affirmations de partie et non des preuves en tant que telles.

Pour le surplus, on peut se référer aux motifs du jugement attaqué (pp. 12 et 13), complets et convaincants (art. 471 al. 3 CPC-VD).

Ce moyen doit être rejeté.

**6.** Au vu de ce qui précède, c'est à tort que le premier juge a admis la demande déposée par l'intimée le 2 juin 2009. Dès lors qu'aucune partie n'a obtenu l'adjudication de ses conclusions, il convient de compenser les dépens de première instance.

**7.** En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé aux chiffres I et IV de son dispositif en ce sens que les conclusions prises par l'intimée dans son action en libération de dette sont rejetées et les dépens compensés.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 626 fr. (art. 232 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

Obtenant partiellement gain de cause, le recourant a droit à des dépens de deuxième instance réduits de moitié, fixés à 1'313 fr. (art.

91 et 92 CPC-VD ; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 aTAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à des 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 partiellement admis.
  
- II.** Le jugement est réformé aux chiffres I et IV de son dispositif comme il suit :
  - I. Rejette les conclusions prises par V.\_\_\_\_\_ dans son action en libération de dette.
  
  - IV. Compense les dépens.

Le jugement est confirmé pour le surplus.
  
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 626 fr. (six cent vingt-six francs).
  
- IV.** L'intimée V.\_\_\_\_\_ doit verser au recourant Q.\_\_\_\_\_ la somme de 1'313 fr. (mille trois cent treize francs) à titre de dépens de deuxième instance.
  
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 27 avril 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 Mike Hornung (pour V. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Noël Jaton (pour Q. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 32'602 francs.

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

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

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

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

Le greffier :