

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 10 juin 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Creux et M. Piotet, juge suppléant  
Greffier : M. Elsig

\*\*\*\*\*

**Art. 1 al. 2, 412 CO; 452 al. 1 ter CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper des recours interjetés par **M.**\_\_\_\_\_, à Villeneuve, défenderesse, et **J.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Aigle, demanderesse, contre le jugement rendu le 1<sup>er</sup> décembre 2008 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les parties.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 1<sup>er</sup> décembre 2008, dont la motivation a été envoyée le 16 janvier 2009 pour notification, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis partiellement les conclusions de la demanderesse J.\_\_\_\_\_ SA (I), dit que la défenderesse M.\_\_\_\_\_ doit payer à la demanderesse la somme de 24'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 7 janvier 2008 (II), fixé les frais de justice de la demanderesse à 4'470 fr. et ceux de la défenderesse à 3'550 fr. (III), réduit lesdits frais en cas d'absence de demande de motivation (IV), alloué à la demanderesse des dépens, par 4'875 fr. (V), réduit lesdits dépens en cas d'absence de demande de motivation (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

La Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, dont il ressort ce qui suit :

**"1.** La défenderesse M.\_\_\_\_\_ était propriétaire des parcelles n° [...] et [...] sises sur le territoire de la commune de Bex.

**2.** K.\_\_\_\_\_ a travaillé à tout le moins jusqu'au 23 octobre 2007 à plein temps comme courtier salarié pour le compte O.\_\_\_\_\_ Sàrl. Cette entreprise est une société sœur de la demanderesse, J.\_\_\_\_\_ SA, dont le but est l'exploitation, l'achat, la construction, la transformation et la revente de tous immeubles et de tous droits immobiliers.

**3.** Souhaitant vendre ses immeubles sis sur la commune de Bex, la défenderesse s'en est confiée à son médecin traitant le Dr F.\_\_\_\_\_. Selon F.\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin et dont les déclarations seront retenues par la cour, il a contacté personnellement K.\_\_\_\_\_ avec l'accord de sa patiente, lequel s'était chargé de la construction de sa propre maison, pour voir ce qui pouvait être fait au sujet de la vente envisagée. Le témoin a alors transmis la carte de visite de M.\_\_\_\_\_ à K.\_\_\_\_\_. Il a encore précisé qu'il avait informé M. B.T.\_\_\_\_\_, collaborateur de la demanderesse, de cette affaire au retour de vacances de ce dernier.

**4.** Dans le courant du mois d'août 2007, K.\_\_\_\_\_ a contacté puis rencontré la défenderesse. Les parties admettent que la défenderesse a remis à K.\_\_\_\_\_ des documents relatifs à ses immeubles. Le seul témoignage de A.T.\_\_\_\_\_, directeur O.\_\_\_\_\_ Sàrl, en raison de ses relations étroites avec la demanderesse, ne suffit pas à établir que la

défenderesse a expressément chargé cette dernière de trouver un acquéreur pour ses immeubles.

Entendu en qualité de témoin, K.\_\_\_\_\_ a déclaré que lorsqu'il a approché la première fois la défenderesse, il s'est présenté à elle comme un ami du Dr F.\_\_\_\_\_. Par la suite, il l'a informée de son statut de courtier salarié professionnel, employé O.\_\_\_\_\_ Sàrl, société sœur de la demanderesse, et lui a proposé de conclure un contrat de courtage. La défenderesse a toutefois clairement refusé de signer un tel contrat, objectant qu'elle n'était aucunement disposée à verser une quelconque commission de courtage. Le témoin a précisé qu'il a par conséquent informé son employeur, par l'intermédiaire de B.T.\_\_\_\_\_, du fait que la défenderesse refusait de conclure tout contrat de courtage. Ce dernier lui a alors demandé de renoncer à intervenir dans cette affaire, ne pouvant travailler sans commission. Selon K.\_\_\_\_\_, la défenderesse a, par la suite, réduit le prix auquel elle espérait vendre ses immeubles, en lui précisant que s'il trouvait un acquéreur offrant une somme plus élevée, il pourrait encaisser la différence. Les déclarations de K.\_\_\_\_\_ seront retenues dans la mesure où il n'est plus intéressé au sort du procès, n'étant plus l'employé de la demanderesse.

5. K.\_\_\_\_\_ a présenté le dossier des immeubles de la défenderesse à Q.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, amateurs intéressés par l'achat de ces immeubles qu'ils ont visités courant septembre 2007.

Selon Q.\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin et dont les déclarations seront retenues dès lors qu'il n'est pas d'une manière ou d'une autre intéressé au sort du procès, K.\_\_\_\_\_, un représentant de la X.\_\_\_\_\_ ainsi qu'un architecte étaient présents lors de cette visite. Compte tenu des informations que détenaient K.\_\_\_\_\_ et des démarches entreprises par ce dernier, celui-ci donnait l'apparence qu'il était mandaté en qualité de courtier. Le témoin a précisé que K.\_\_\_\_\_ lui avait présenté des calculs de rendement au sujet des immeubles de la défenderesse.

6. Le 19 octobre 2007, le notaire P.\_\_\_\_\_ a instrumenté un projet d'acte de vente à terme avec droit d'option prévoyant notamment l'acquisition des parcelles n° [...] et [...] de la commune de Bex par Q.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, chacun pour une demie. Ce projet prévoit notamment ce qui suit :

« [...]

**9.- PRIX DE VENTE**

*Fixé par les comparants, sans aucune autre prestation,*  
à \_\_\_\_\_

**DEUX MILLIONS DEUX CENT HUITANTE MILLE FRANCS**  
**(CHF 2'280'000.--),**

soit \_\_\_\_\_ mille francs (CHF \_\_\_\_\_ --) pour  
la  
parcelle [...] et \_\_\_\_\_ mille francs (CHF \_\_\_\_\_ --)  
)

pour la parcelle [...], le prix de vente est et sera payé de la manière suivante : \_\_\_\_\_

- a) Deux cent vingt-huit mille francs ce jour au moyen d'un virement bancaire sur le compte de la consignation du notaire soussigné (Associations des Notaires Vaudois) auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne. Les écritures comptables feront foi quant au règlement ; \_\_\_\_\_ CHF 228'000.--
- c) le solde de deux millions cinquante-deux mille francs sera payé le jour de la signature de la réquisition de transfert. \_\_\_\_\_ CHF 2'052'000.--
- Total égal au prix de vente : deux millions deux cent huitante \_\_\_\_\_ mille francs. \_\_\_\_\_ CHF 2'280'000.—

L'acompte ci-dessus ne portera pas intérêt en faveur des acheteurs. Il sera remis sans délai par le notaire soussigné au vendeur. [...]

#### **14.- REQUISITION DE TRANSFERT**

La signature de la réquisition de transfert aura lieu le 7 janvier 2008 à \_\_\_\_\_, en l'Etude du notaire soussigné. Les comparants se considèrent valablement convoqués pour cette date.-

Les comparants donnent mandat au notaire soussigné de signer seul en leurs noms la réquisition de transfert moyennant le règlement du solde du prix de vente \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ ses mains. \_\_\_\_\_

Si l'un des comparants, bien que régulièrement convoqué, n'était pas présent ou représenté au rendez-vous fixé pour la signature de la réquisition de transfert, il en sera fait constat par acte authentique. \_\_\_\_\_

La présente vente est ferme et définitive. Elle ne laisse pas la faculté aux comparants de se délier de leurs engagements par le versement d'un dédit. \_\_\_\_\_

Elle est opposable aux héritiers ou ayants-droit des comparants.- \_\_\_\_\_ [...]

#### **19.- FRAIS**

Les frais du présent acte, de la réquisition, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du registre foncier et les droits de mutation sont à la charge des acheteurs, sans préjudice de la solidarité entres les comparants prévue par les lois en la matière. \_\_\_\_\_

Afin de tenir compte de la solidarité des parties à l'acte, les acheteurs consigneront en mains du notaire soussigné, le jour de la signature de la réquisition de transfert, un montant correspondant au cinq pour cent (5%) du prix de vente, à titre de provision pour le règlement des frais d'achat. \_\_\_\_\_

En revanche, le vendeur supportera l'éventuel impôt sur les gains immobiliers ou sur le bénéfice résultant de la présente vente, ainsi que l'éventuelle commission de courtage.\_\_\_\_

Conformément aux dispositions légales, le vendeur consignera le jour de la signature de la réquisition de transfert, en mains du notaire soussigné, le cinq pour cent (5%) du prix de vente, afin de garantir le paiement de cet impôt sur les gains immobiliers, à défaut de dispense expresse de la part de l'autorité fiscale ou d'un bordereau déjà établi. [...] ».

Selon les déclarations Q.\_\_\_\_\_, le notaire a préparé ce projet d'acte sur la base d'indications fournies par K.\_\_\_\_\_.

V.\_\_\_\_\_, cleric du notaire P.\_\_\_\_\_, a transmis ce projet à K.\_\_\_\_\_ par courrier électronique du même jour, notamment libellé comme il suit :

« [...] Pour faire suite à votre demande, je vous remets ci-joint un projet d'acte de vente à terme avec droit d'emption concernant les parcelles [...] et [...] de Bex. Vous voudrez bien l'étudier, puis me faire part de vos remarques éventuelles. Comme convenu, j'attends votre accord pour adresser le projet aux parties. [...] ».

Par courriel du même jour, K.\_\_\_\_\_ a répondu ce qui suit à V.\_\_\_\_\_ :

« [...] Je vous remercie pour votre diligence, j'ai fais (sic) des petites modifications sur le projet (marqués (sic) en rouge), le prix unitaire des immeubles me seront (sic) communiqué en début de semaine prochaine, pour le reste j'ai demandé au gérant M. Z.\_\_\_\_\_ à Bex tél [...] de vous faire parvenir un état locatif, si vous avez besoin d'autres informations vous pouvez directement vous adresser à lui.

Pour le reste vous pouvez envoyer le projet d'acte.[...] ».

Le 19 octobre 2007 toujours, K.\_\_\_\_\_ a transmis ce projet d'acte à B.\_\_\_\_\_ par courrier électronique dont le contenu est notamment le suivant :

« Salut B.\_\_\_\_\_,  
Je te fais parvenir le projet d'acte pour Bex.  
J'ai parlé se (sic) matin à Q.\_\_\_\_\_ regarde avec lui si tout OK.  
Ciao et bon week-end.  
Amicalement Paul [...] ».

**7.** A.T.\_\_\_\_\_ a déclaré que la demanderesse, par l'intermédiaire de B.T.\_\_\_\_\_, a pris contact avec la défenderesse et rencontré cette dernière dans un établissement public situé aux alentours de son domicile, avant la signature de tout acte notarié, sans toutefois pouvoir préciser de date. Il a participé à cette rencontre lors de laquelle il a été expliqué à la défenderesse que K.\_\_\_\_\_ était l'employé de la demanderesse et qu'une commission de courtage lui était due au vu du travail fourni par K.\_\_\_\_\_ et de la vente qui allait intervenir. La défenderesse n'a rien voulu entendre, précisant qu'elle n'était aucunement en relation avec la demanderesse et a coupé court à la discussion. Le témoignage de A.T.\_\_\_\_\_ doit être ici retenu dans la mesure où la défenderesse n'a pas contesté ces faits à l'audience.

8. En date du 26 octobre 2007, le notaire P. \_\_\_\_\_ a instrumenté, sous la minute [...], un acte authentique intitulé « Vente à terme avec droit d'emption » prévoyant l'acquisition des parcelles n° [...] et [...] de la commune de Bex par Q. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ pour la somme de 2'280'000 francs. Cet acte comporte notamment les passages suivants :  
« [...]

**14.- REQUISITION DE TRANSFERT**

*La signature de la réquisition de transfert aura lieu le 7 janvier 2008 à 11 heures en l'Etude du notaire soussigné. Les comparants se considèrent valablement convoqués pour cette date.-*

*Les comparants donnent mandat au notaire soussigné de signer seul en leurs noms la réquisition de transfert moyennant le règlement du solde du prix de vente en ses mains.*

*Si l'un des comparants, bien que régulièrement convoqué, n'était pas présent ou représenté au rendez-vous fixé pour la signature de la réquisition de transfert, il en sera fait constat par acte authentique.*

*La présente vente est ferme et définitive. Elle ne laisse pas la faculté aux comparants de se délier de leurs engagements par le versement d'un dédit.*

*Elle est opposable aux héritiers ou ayants-droit des comparants.-*  
\_\_\_\_\_ [...]

**18.- DROIT D'EMPTION**

*Le transfert immobilier ne pouvant être inscrit immédiatement au registre foncier, Madame M. \_\_\_\_\_ concède à Messieurs Q. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, qui acceptent, un droit d'emption aux conditions du présent acte, soit au prix de deux millions deux cent huitante mille francs (CHF 2'280'000.--) pour garantir l'exécution des engagements pris ci-dessus.*

*Ce droit est stipulé incessible.*

*Son expiration est fixée au 7 janvier 2008.*

*Ce droit d'emption sera annoté au registre foncier sur les parcelles [...] et [...] de Bex, conformément à l'article 959 du Code civil suisse.*  
\_\_\_\_\_ [...]

Selon les déclarations de K. \_\_\_\_\_, il était présent chez le notaire le jour de la signature de l'acte, ce que la défenderesse a admis aux débats. Il n'a toutefois pas inscrit ce rendez-vous dans son agenda professionnel.

9. Le droit d'emption dont il est question ci-dessus a été annoté au Registre foncier le 6 novembre 2007 en faveur de B. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_.

Il résulte du témoignage Q.\_\_\_\_\_ que le transfert immobilier s'est finalisé de telle sorte qu'il est désormais copropriétaire avec B.\_\_\_\_\_, chacun pour une demie, des parcelles n° [...] et [...] sises sur le territoire de la commune de Bex.

**10.** Le 5 novembre 2007, la demanderesse a adressé à la défenderesse une note d'honoraires d'un montant de 84'358 fr. 40 pour les prestations fournies en relation avec la vente de ses immeubles à Bex, détaillée comme il suit :

« [...]

**NOTE D'HONORAIRES**

Relative à la vente par notre intermédiaire de votre propriété citée sous rubrique à **MM. Q. \_\_\_\_\_**

et **B. \_\_\_\_\_**

pour le prix de : **Fr. 2'280'000.—**

**Commission de courtage 5% sur fr. 500'000.—**

**3 % sur le solde**

Fr. 78'400.—

TVA 7.6%

Fr. 5'958.40

**EN NOTRE FAVEUR**

**Fr. 84'358. 40 TTC**

[...] ».

La défenderesse a refusé cette facture.

**11.** En cours de procédure, la demanderesse a produit un exemplaire du tarif de courtage immobilier et en fonds de commerce édicté par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud, lequel contient les clauses suivantes :

« [...] L'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud recommande à ses membres les taux et montants minimaux suivants :

Article premier : Taux ou montant minimal de la commission

a. Tarif général

5 % sur la première tranche jusqu'à fr. 500'000.- ;

3 % sur la tranche entre fr. 500'000.- et fr. 4'000'000.- ;

2 % sur la tranche au-delà de fr. 4'000'000.- ;

minimum 2'000.-. [...] ».

**12.** Par requête de mesures provisionnelles du 29 novembre 2007, la demanderesse a conclu à ce qu'ordre soit donné à Me P.\_\_\_\_\_, notaire, rue du [...], à [...] Lausanne, de conserver en consignation sur le compte dont l'Association des notaires vaudois est la titulaire auprès de la X.\_\_\_\_\_ à Lausanne (rubrique P.\_\_\_\_\_, n° [...]) le montant de 84'358 fr. 40 à prélever sur le solde du prix prévu par l'art. 9 de l'acte de vente à terme avec droit d'emption signé par M.\_\_\_\_\_, d'une part, et Q.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, d'autre part, le 26 octobre 2007.

**13.** Lors de l'audience 18 décembre 2007, les parties sont convenues, par convention dont le Président a pris acte séance tenante pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles, que la défenderesse admette la consignation de la somme de 84'000 fr. sur le compte précité, cela jusqu'au 18 mars 2008, à défaut d'ouverture d'action.

**14.** Par demande du 31 janvier 2008, J.\_\_\_\_\_ SA a conclu au paiement par M.\_\_\_\_\_ de la somme de 84'358 fr. 40, plus intérêts à 5 % l'an dès le 26 octobre 2007.

La défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, à la libération des conclusions de la demanderesse et reconventionnellement à ce que la somme de 84'000 fr. consignée sur le compte de l'association des notaires vaudois auprès de la X.\_\_\_\_\_, rubrique P.\_\_\_\_\_, n° [...] soit immédiatement et définitivement libérée en sa faveur.

L'audience préliminaire s'est tenue le 2 septembre 2008.

Le témoin F.\_\_\_\_\_ a été entendu le 20 octobre 2007 par le Président de céans.

A l'audience de jugement du 25 novembre 2008, il a été procédé à l'audition des témoins Q.\_\_\_\_\_, A.T.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_.

H.\_\_\_\_\_, courtier indépendant, a expliqué que la fille de la défenderesse avait informé son épouse, avec laquelle elle entretenait des liens d'amitié, que la défenderesse souhaitait procéder à la vente des immeubles dont elle était propriétaire à Bex. Il s'est alors entretenu avec la défenderesse au sujet de la vente envisagée dans le courant du printemps 2007. A cette occasion, celle-ci l'a informé qu'elle avait passé un contrat contenant une clause d'exclusivité avec une tierce agence. Le témoin a alors informé la défenderesse qu'il ne pouvait pas intervenir dans le cadre de la vente envisagée dans la mesure où elle risquait d'être amenée à verser une seconde fois une commission de courtage. Le témoin a précisé avoir organisé dans un deuxième temps, entre les mois de juillet et octobre 2007, une visite des propriétés de la défenderesse avec des acheteurs potentiels en présence de celle-ci. Les offres formulées par ses clients étaient néanmoins bien inférieures au prix qu'en voulait la défenderesse. Celle-ci n'a ainsi conclu aucun contrat de vente, ce que le témoin a déclaré comprendre au vu du prix offert. Pour le surplus, le témoin n'a pas pu renseigner le tribunal sur les tenants et aboutissants de la présente affaire."

En droit, les premiers juges ont considéré que la défenderesse ne pouvait ignorer que K.\_\_\_\_\_ était un courtier professionnel travaillant pour la demanderesse et que l'activité de celui-ci avait permis la vente des parcelles en cause. Ils ont retenu qu'un contrat de courtage avait été passé entre les parties, dès lors que la défenderesse ne s'était pas opposée aux actes de K.\_\_\_\_\_. Ils ont toutefois jugé excessive la rémunération réclamée par la demanderesse.

**B.** M.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demanderesse sont intégralement rejetées.

La recourante a renoncé à déposer un mémoire à l'appui de son recours, déjà motivé.

J.\_\_\_\_\_ SA a également recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la défenderesse doit lui payer la somme de 84'358 fr. 40 avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 octobre 2007 et, subsidiairement, à son annulation.

Dans son mémoire, la défenderesse a développé ses moyens, retiré sa conclusion en nullité et confirmé ses conclusions en réforme.

La demanderesse a conclu au rejet du recours de la défenderesse. Celle-ci ne s'est pas déterminée sur le recours de la demanderesse.

### **En droit :**

**1.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un tribunal d'arrondissement.

Les recours, uniquement en réforme, interjetés en temps utile, sont ainsi recevables.

**2.** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement, la

Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). 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 (art. 452 al. 1 ter CPC).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il convient de le compléter comme il suit :

Selon les déclarations verbalisées du témoin F.\_\_\_\_\_ à l'audience du 20 octobre 2007 (recte : 2008), celui-ci a pris contact avec K.\_\_\_\_\_ en sa qualité d'employé de la demanderesse et il était clair, selon lui, que celui-ci agissait comme représentant de la demanderesse.

Il n'y a pas lieu de procéder à d'autres compléments ni à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

**3.** La défenderesse fait valoir dans son recours qu'elle a refusé de signer le contrat de courtage, ne voulant pas payer de commission et que le jugement retient qu'elle a réduit le prix de vente exigé en indiquant à K.\_\_\_\_\_ que s'il trouvait un acquéreur offrant un prix plus élevé, il pourrait encaisser la différence. Elle soutient en conséquence que, dès lors que les parcelles en cause n'ont pas été vendues à un prix supérieur, la demanderesse n'a droit à aucune rémunération.

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 (courtage d'indication) soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO; Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220; ATF 131 III 268, c. 5.1.2). Le 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 131 III 268 précité; ATF 124 III 481 c. 3a, JT 1999 I 455; Marquis, Le contrat de courtage, thèse Lausanne 1993, pp. 187-188). La preuve de ces éléments incombe au courtier qui réclame un salaire (art. 8 CC; Code civil du 10 décembre 1907; RS 210; TF 4C.54/2001 du 9 avril 2002, c. 2a, SJ 2002 I 557)

En l'absence d'une disposition spéciale, la conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme. Par conséquent la conclusion du contrat de courtage peut résulter, en l'absence d'une déclaration expresse, d'actes concluants (ATF 132 III 268 précité; SJ 2002 I 557 précité; TF arrêt du 29 septembre 1992 c. 2b, SJ 1993 p. 189; ATF 77 II 84, JT 1946 I 558). Un tel accord peut même intervenir après que le courtier a essuyé un premier refus. Cela suppose à la fois que le courtier poursuive ses démarches au su du mandant et que ce dernier le laisse faire. Mais encore faut-il que l'attitude du courtier soit suffisamment nette pour que l'absence d'opposition de la part du "mandant" puisse être interprétée comme la volonté de conclure un contrat de courtage. Devant l'insistance de certains agents immobiliers qui reviennent constamment à la charge, le silence gardé par le vendeur à l'égard de telle ou telle démarche ou déclaration d'un courtier ne peut valoir déjà acceptation. Une telle acceptation ne peut se déduire d'un comportement que si son interprétation permet, sans nul doute, d'en déduire l'expression d'un accord portant sur la conclusion d'un contrat (SJ 1993 p. 189 précité; ATF 77 I 84 précité). On ne saurait donc, en présence d'un courtier professionnel, admettre facilement que le silence vaut acceptation (SJ 2002 I 557 précité).

En l'espèce, le silence de la défenderesse face à la continuation de l'activité de K.\_\_\_\_\_ après son refus ne saurait être indubitablement interprété comme une acceptation du caractère onéreux du contrat. En effet, le jugement retient, en page 3, que K.\_\_\_\_\_ a déclaré que la défenderesse avait, après son refus de toute rémunération pour le courtage - qui avait entraîné l'instruction de la demanderesse de renoncer à intervenir dans l'affaire en cause -, réduit le prix de vente exigé et indiqué que s'il trouvait un acquéreur offrant une somme plus élevée, il pourrait encaisser la différence. Cette déclaration est réputée reçue par la demanderesse, dès lors qu'il ressort de ses déclarations et de celles du témoin F.\_\_\_\_\_ que K.\_\_\_\_\_ exerçait pour elle son activité de courtier au moment des faits litigieux. La demanderesse ne démontre pas que le prix de vente des immeubles en cause aurait dépassé le montant exigé par la défenderesse, de sorte qu'il y a lieu de considérer qu'il n'y a pas eu accord de la défenderesse postérieur au premier refus sur le principe d'une rémunération en cas de conclusion de la vente et que, si accord tacite il y a eu, la condition de vente à un prix supérieur à celui exigé n'est pas réalisée.

Au vu de ces considérations, il convient d'admettre que la demanderesse n'a pas établi le fondement de sa créance à l'encontre de la défenderesse. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner plus avant la question de la légitimation active de la demanderesse.

La jurisprudence auquel se sont référés les premiers juges (ATF 57 II 187, JT 1931 I 585) n'apparaît pas pertinente, dès lors que cet arrêt traite des effets du silence du mandant après la révocation du contrat de courtage, situation qui se différencie de la présente espèce par le fait qu'un contrat a existé entre le mandant et le courtier.

Le recours de la défenderesse doit en conséquence être intégralement admis, ce qui entraîne le rejet de celui de la demanderesse.

**4.** Obtenant gain de cause, la défenderesse a droit à de pleins dépens de première instance, fixés à 8'830 fr., TVA en sus sur l'indemnité d'honoraires de conseil, par 5'280 fr. (art. 91 et 92 CPC). Le fait que sa conclusion reconventionnelle demeure rejetée n'apparaît pas déterminant, dès lors que les premiers juges ont relevé à cet égard (jugement p. 16) qu'il était loisible aux parties, compte tenu de l'ordonnance de mesures provisionnelles, de transmettre le jugement une fois définitif et exécutoire au notaire P. \_\_\_\_\_ pour qu'il déconsigne conformément au jugement la somme consignée.

**5.** En conclusion, le recours de la défenderesse doit être admis, celui de la demanderesse rejeté et le jugement réformé en ce sens que les conclusions de la demande sont rejetées, des dépens, par 8'830 fr., TVA en sus sur 5'280 fr., étant alloués à la défenderesse.

Les frais de deuxième instance de la défenderesse sont arrêtés à 540 francs et ceux de la demanderesse à 903 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Obtenant gain de cause, la défenderesse a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 2'040 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv; tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3).

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 de M. \_\_\_\_\_ est admis.

**II.** Le recours de J. \_\_\_\_\_ SA est rejeté.

**III.** Le jugement est réformé aux chiffres I, II, V et VI de son dispositif comme il suit :

I. Dit que les conclusions de la demande déposée le 1<sup>er</sup> février 2008 par J.\_\_\_\_\_ SA contre M.\_\_\_\_\_ sont rejetées.

II. Dit que les conclusions libératoires de cette demande prises par M.\_\_\_\_\_ sont admises.

V. Dit que la demanderesse J.\_\_\_\_\_ SA est la débitrice de M.\_\_\_\_\_ de la somme de 8'830 fr. (huit mille huit cents trente francs), TVA en sus sur 5'280 fr. (cinq mille deux cent huitante francs), à titre de dépens.

VI. Supprimé.

Il est confirmé pour le surplus.

**IV.** Les frais de deuxième instance de M.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 540 francs (cinq cent quarante francs), et ceux de J.\_\_\_\_\_ SA à 903 fr. (neuf cent trois francs).

**V.** L'intimée J.\_\_\_\_\_ SA doit verser à la recourante M.\_\_\_\_\_ la somme de 2'040 fr. (deux mille quarante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 10 juin 2009**

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 Christine Marti (pour M. \_\_\_\_\_),
- Me Joël Crettaz (pour J. \_\_\_\_\_ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse du recours de la défenderesse est de 24'000 fr. et celui du recours de la demanderesse de 60'358 fr. 40.

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 :

- Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :