

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 24 août 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Krieger
Greffière : Mme Tchamkerten

* * * * *

Art. 412 al. 1 et 2, 413 al. 1 CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **H._____SA**, à Montreux, défenderesse, contre le jugement rendu le 9 décembre 2010 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **R._____SA**, à Aigle, demanderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 9 décembre 2010, dont le dispositif a été communiqué aux parties le même jour et les motifs le 6 avril 2011, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis les conclusions de la demande de R. _____ SA déposée le 21 janvier 2010 à l'encontre de H. _____ SA (I); dit que H. _____ SA est la débitrice de R. _____ SA et lui doit immédiat paiement d'un montant net de 15'655 fr. 80, avec intérêts à 5% l'an dès le 5 novembre 2008 (II); dit que les frais de justice sont arrêtés à 1'540 fr. pour la demanderesse et à 1'690 fr. pour la défenderesse (III); dit que H. _____ SA est la débitrice de R. _____ SA de la somme de 5'040 fr., TVA et débours compris, à titre de dépens, soit 3'500 fr., TVA comprise, à titre de participation aux honoraires de son conseil et pour les débours de celui-ci, et 1'540 fr. en remboursement de ses frais de justice (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Sous réserve des précisions apportées sous considérant 3.1 lettre c du présent arrêt, la Chambre des recours fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, qui est le suivant:

"1. La demanderesse, R. _____ SA, est une société anonyme, avec siège à Aigle, dont le but est la réalisation d'opérations immobilières, à l'exclusion de toute opération prohibée par la LFAIE.

La défenderesse, H. _____ SA, est une société anonyme avec siège à Montreux, dont le but est de procéder à l'étude de promotions immobilières et leur financement, à l'achat, à la construction, à l'exploitation et à la vente de tout bien immobilier, ainsi qu'à la prise de participation dans des sociétés et consortiums immobiliers.

2. La défenderesse était notamment propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de Bex, sur laquelle fut érigée une villa mitoyenne, sise au chemin de xxx 2A (auparavant: route de yyy), Résidences « [...] ».

3. Le 21 février 2006, les parties ont conclu un contrat de courtage exclusif aux termes duquel la défenderesse mandait la demanderesse pour intervenir comme négociateur et s'entremettre entre propriétaire-vendeur et amateur en vue de faire aboutir la vente. La liste des objets

mis en vente, annexée au contrat, comprenait notamment la villa jumelle précitée pour un prix de 485'000 francs. Dit contrat prévoyait que le propriétaire-vendeur accorde au courtier une exclusivité qui débute le 1er mars 2006 pour finir le 31 mars 2007 et que dès cette date, le contrat exclusif serait reconduit tacitement, pour six mois, et ainsi de suite de six mois en six mois, s'il n'était pas dénoncé par écrit par l'une ou l'autre des parties un mois à l'avance. S'agissant du rôle du courtier, le contrat prévoyait à son chiffre 5 que «si l'affaire aboutit alors que le courtier n'aurait fait qu'indiquer l'amateur au propriétaire-vendeur ou de signaler l'objet aux personnes susceptibles de s'y intéresser, la commission serait également due. » La commission de courtage due au courtier par le propriétaire-vendeur était fixée à 3 % du prix mentionné sur la liste de prix, TVA non comprise, qu'il s'agisse d'une activité directe ou indirecte du courtier. Enfin, l'accord conclu stipulait que si la transaction aboutissait après l'expiration du contrat, avec l'une des personnes amenées par le courtier, la commission restait due.

4. La villa bâtie sur la parcelle n° [...] n'ayant pas trouvé preneur, la défenderesse a décidé de la louer en attendant qu'un acheteur soit trouvé. A ce titre, elle a mandaté la demanderesse, par contrat du 14 juin 2006, pour qu'elle prépare une stratégie de mise en location de cet objet, ainsi que de deux autres, organise des journées portes ouvertes, se charge du suivi des potentiels locataires et exécute les démarches visant à la conclusion des contrat de bail. Dans le même temps, la défenderesse confia à la demanderesse la gérance des villas précitées à compter du 1^{er} juillet 2006.

5. Par contrat de bail à loyer du 5 septembre 2006, la villa sise au n° 2A de la route de yyy a été donnée en location aux époux U._____, à compter du 1^{er} octobre 2006. L'article 7/3 de ce contrat stipulait que «l'attention du(des) locataires(s) est attirée sur le fait que l'appartement (sic) faisant l'objet du présent bail est destiné à la vente ».

6. Par lettre recommandée et sous pli simple du 23 mai 2007, R._____SA a résilié le bail des époux U._____ pour le 1^{er} octobre 2007.

A la demande de ces derniers, J._____, représentant de la demanderesse, leur a fait parvenir, le 25 juin 2007, le dossier de vente de la villa qu'ils louaient, accompagné d'un courrier dont la teneur était, en substance, la suivante:

« Pour donner suite au dernier entretien que vous avez échangé avec le soussigné, nous vous remettons, sous ce pli, un exemplaire du dossier de vente de la villa que vous louez à l'adresse désignée en titre (ndr: chemin de xxx 2A, Bex).

Mme G._____, assistance [sic] auprès de notre service [...] à Lausanne, prendra contact avec vous afin de vous faire parvenir la documentation relative à la Coopérative Romande de Cautionnement (CRCI).

Naturellement, nous demeurons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire (...). »

Par lettre du 1^{er} juillet 2007, adressée à la demanderesse, les époux U. _____ ont confirmé être intéressés par l'achat de cette villa et lui ont demandé d'attendre leur réponse définitive avant de conclure la vente avec quelqu'un d'autre. Ils ont sollicité une prolongation de mois en mois dès le 1^{er} octobre 2007. La demanderesse a informé la défenderesse de ce courrier le 6 juillet 2007.

7. Le 28 septembre 2007, les époux U. _____ et la défenderesse, représentée par son administrateur avec signature individuelle S. _____, ont signé un contrat de vente à terme avec droit d'emption portant sur la parcelle n° [...] de la Commune de Bex, pour le prix de 485'000 francs. Cet acte mentionnait notamment à son article V, §2, que «le vendeur prend à sa charge toute commission de courtage (...)». Par lettre du même jour, la demanderesse adressait à la défenderesse un mémoire d'honoraires portant sur sa commission de courtage d'un montant de 15'655 fr. 80.

Les époux U. _____ ont été inscrits au Registre foncier comme propriétaires de cette parcelle le 5 novembre 2008.

La facture susmentionnée étant demeurée impayée, la demanderesse a adressé plusieurs rappels à la défenderesse les 9 janvier, 19 janvier et 14 avril 2009.

8. Par demande du 21 janvier 2010 adressée au Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, R. _____ SA, par l'intermédiaire de son conseil, a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que H. _____ SA soit condamnée à lui verser la somme de 15'655 fr. 80, avec intérêts à 5 % l'an dès le 29 octobre 2007.

La demanderesse a fait valoir que l'activité qu'elle avait déployée dans le cadre de la vente intervenue suffisait à lui ouvrir un droit à une commission de courtage, au vu du contrat signé entre les parties.

Dans sa réponse déposée le 22 avril 2010, la défenderesse, par le biais de son conseil, a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande. Elle a contesté que la demanderesse ait déployé une quelconque activité ayant conduit à la conclusion du contrat de vente à terme entre elle-même et les époux U. _____.

Le 2 juin 2010, la demanderesse a déposé ses déterminations sur les allégués de la réponse.

9. Lors de l'audience préliminaire du 25 août 2010, M. V. _____, représentant la demanderesse, assisté de son conseil, et M. S. _____, représentant la défenderesse, assisté de son conseil, ont été entendus. La conciliation, tentée, n'a pas abouti.

10. Lors de l'audience de jugement du 19 novembre 2010, M. V._____, représentant la demanderesse, assisté de son conseil, et M. S._____, représentant la défenderesse, assisté de son conseil, ont été entendus.

Cinq témoins ont été entendus.

Q._____, employé de la demanderesse, a déclaré s'être occupé de la location de la villa et de l'état des lieux d'entrée. Il n'a pas discuté avec les locataires du fait que la maison était à vendre, mais, selon lui, ils le savaient car il en était fait mention sur le contrat de bail. Ceux-ci ne disposaient toutefois pas à cette époque des fonds nécessaires pour l'acheter. Il a précisé que l'ancien directeur de la demanderesse, soit M. J._____, avait rencontré les époux U._____, et qu'il lui avait dit que ces derniers étaient intéressés à l'achat de la maison, suite à la résiliation de leur bail.

B.U._____, actuel propriétaire, avec son épouse, de la villa sise au chemin de xxx 2A, a confirmé qu'il savait que sa maison était à vendre lorsqu'il a signé le contrat de bail. Il a précisé avoir pris contact avec un représentant de la demanderesse à réception de la résiliation du bail et avoir, avec lui, évoqué la possibilité d'acheter la maison. Celui-ci lui a également fait visiter d'autres biens. Il a confirmé que, son épouse étant enceinte à cette époque, ils n'avaient pas l'intention de déménager. Dans la mesure où il avait l'impression que la demanderesse ne s'occupait pas efficacement de leur dossier, il a pris contact avec le représentant de la défenderesse pour faire avancer les choses et a dès lors traité avec ce dernier uniquement. Pour le surplus, il a déclaré ne pas se souvenir d'avoir reçu deux lettres de la demanderesse (pièces 8 et 17). Enfin, il a confirmé avoir été mis en contact avec la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCH), qui lui a permis de financer son achat, par le biais de la demanderesse.

Y.U._____, actuelle propriétaire, avec son époux, de la villa sise au chemin de xxx 2A, a confirmé qu'elle savait que cette maison était à vendre lors de la conclusion du contrat de bail. Elle a affirmé avoir pris contact avec le représentant de la défenderesse à réception de la lettre de résiliation et a déclaré qu'un représentant de la demanderesse était venu à son domicile, avant la vente, pour lui donner quelques explications. Elle a expliqué avoir pour le surplus, essentiellement traité avec M. S._____ (H._____ SA), ajoutant avoir parlé de l'achat de la maison avec un représentant de la demanderesse, lors d'un premier contact, probablement en mai 2007, sans suite. Enfin, elle a confirmé que la période n'aurait pas été propice à un déménagement, compte tenu de sa grossesse.

Z._____, employé du Crédit Suisse, a confirmé que, suite à des difficultés rencontrées pour vendre les maisons de la défenderesse, il avait été décidé de les louer. Il a précisé ne pas connaître les locataires, ajoutant qu'il était possible que S._____ ait « amené » les époux U._____.

W._____, notaire, a instrumenté la vente de la maison. Il a déclaré avoir reçu, avant la vente, un courrier de la demanderesse lui

fournissant des renseignements. Celle-ci a été informée de la date de la vente, comme cela se fait toujours avec un courtier. Au vu des documents qu'il avait reçu [sic], il a considéré que R. _____ SA était le courtier. Il a confirmé avoir reçu un mémoire d'honoraires pour la commission de courtage et avoir transmis ce document à M. S. _____, celui-ci ne voulant pas la retenir sur le prix de vente, comme cela se fait d'habitude. Enfin, il a expliqué que la mention selon laquelle « le vendeur prend à sa charge toute commission de courtage (...) » était usuelle dans ses actes et ne signifiait pas ipso facto qu'un courtier était intervenu.

11. L'instruction et les pièces au dossier ont en outre permis d'établir ce qui suit:

a) Par lettre du 13 septembre 2007, la demanderesse informait les époux U. _____ qu'elle avait transmis au notaire W. _____ les renseignements nécessaires à l'établissement d'un projet d'acte de vente à terme avec droit d'emption.

b) Aucun représentant de la demanderesse n'assistait à la signature de l'acte de vente à terme avec droit d'emption, selon la minute du notaire W. _____.
[...]"

En droit, le premier juge a considéré que les parties étaient liées par un contrat de courtage exclusif de négociation et d'indication et que l'activité déployée par la demanderesse suffisait à lui ouvrir le droit à la perception de la commission convenue dans le cadre de ce contrat.

B. Par acte du 18 avril 2011, H. _____ SA a recouru contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises contre elle par demande du 20 janvier 2010 sont rejetées. Par mémoire du 23 mai 2011, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

L'intimée R. _____ SA s'est déterminée par écriture du 9 juin 2011, en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

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^{er} 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 et 3).

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).

Déposé en temps utile par H. _____ SA, le recours, uniquement en réforme, est ainsi formellement recevable.

c) Les conclusions du recours en réforme ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles prises en première instance. Elles sont donc recevables (art. 452 al. 1 CPC-VD)

2. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un président de tribunal d'arrondissement, 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 (art. 452 al. 2 CPC-VD). 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, cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, les constatations de fait du premier juge sont conformes aux pièces du dossier. Sous réserve des précisions apportées au considérant 3.1 lettre c du présent arrêt, elles peuvent être confirmées.

3.1. De manière générale, la recourante soutient que le salaire du courtier n'est pas dû, faute pour l'intimée d'avoir démontré un lien suffisant entre l'activité déployée et la décision d'acquérir des acheteurs. Le premier juge a retenu en revanche que tel avait bien été le cas.

3.2. Aux termes de l'article 412 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat.

L'activité du courtier peut consister soit à trouver un partenaire avec qui le mandant pourra conclure un contrat (courtage d'indication), soit (en plus) à conduire la négociation avec un tiers pour le compte du mandant (courtage de négociation). La doctrine et la jurisprudence distinguent encore un troisième type de courtage, le courtage de présentation, l'activité du courtier consistant à amener un tiers à entrer en relation avec le mandant en vue de négocier un contrat (Marquis, *Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier*, thèse Lausanne 1993, p. 430; Tercier/Favre/Pedrazzini, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., 2009, n. 5592 p. 846; Ammann, *Der Mäklervertrag*, in *Commentaire bâlois*, 4e éd., 2007, n. 1 ad art. 412 CO). Ces distinctions n'ont guère de portée propre puisque la réglementation est la même; ce n'est que l'étendue du mandat qui est définie par le contrat.

Le renvoi aux règles applicables au mandat (art. 412 al. 2 CO) implique que le contrat de courtage est un contrat consensuel, non formel. Il peut être passé expressément ou par actes concluants (ATF 131 III 268 c. 5.1.1; ATF 72 II 84, JT 1946 I 558; SJ 1993 p. 189; Marquis, *op. cit.*, pp. 181 et 182; Tercier/Favre/Pedrazzini, *op. cit.*, n. 5606 p. 848; Ammann, *op. cit.*, n. 5 ad art. 412 CO; Engel, *Contrats de droit suisse*, 2e éd., Berne 2000, p. 522).

Les éléments essentiels du contrat de courtage sont, d'une part, le genre d'activité que doit déployer le courtier en vue de la

passation d'un acte juridique et, d'autre part, la promesse de verser un salaire déterminé si l'affaire souhaitée par le mandant arrive à conclusion; pour qu'un salaire soit dû, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 c. 5.1.2; ATF 84 II 521, JT 1959 I 266; Marquis, op. cit., pp. 179-180 et 419; Engel, op. cit., pp. 523-524 et 530-531; Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5641, p. 853). L'activité du courtier peut ne résulter que de rencontres, de lettres, de téléphones, voire d'une publicité ciblée (Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5645 p. 854).

S'agissant de la notion d'indication au sens de l'art. 413 al. 1 CO, le courtier doit prouver deux éléments : - qu'il a été le premier à désigner la personne qui a conclu le contrat principal, - que cette conclusion fait suite à l'indication du courtier (Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5645, p. 854 et la jurisprudence citée). Il y a toutefois présomption de fait que le lien de causalité entre l'activité et la conclusion du contrat existe si ces deux éléments sont prouvés (ibidem).

Peu importe cependant que ce ne soit qu'après un certain temps et même après l'extinction du contrat de courtage que le lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat de vente se soit manifesté (Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5644 p. 854 et les arrêts cités). L'indication peut être donnée par un tiers, voire par l'amateur intéressé lui-même sur l'instigation du courtier (Marquis, op. cit., p. 424), respectivement de son propre chef en contactant le mandant sans que le courtier ne le sache (ATF 84 II 521 précité). La conclusion de la vente doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité du courtier, mais il suffit que celle-ci ait été une cause, même éloignée, de la décision du tiers; il est possible de se contenter d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister même en cas de rupture des pourparlers par exemple (SJ 2006 p. 216; ATF 97 II 355 et les arrêts cités par Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5645, p. 854). Ce n'est que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers qu'il avait présenté, sur

des bases toutes nouvelles que la condition du lien de causalité peut être tenue pour non réalisée (SJ 2006 p. 216).

3.3.1. a) Dans un premier moyen, la recourante fait valoir que le contrat de courtage ne liait plus les parties, en raison du contrat de gérance qui avait été passé entre elles par la suite.

b) S'il est exact que les parties ont passé un contrat de gérance le 14 juin 2006, avec effet au 1^{er} juillet 2006, rien ne leur interdisait de faire coexister deux contrats, l'un de courtage, l'autre de gérance. D'ailleurs, les époux U._____ avaient expressément été rendus attentifs au fait que la maison qu'ils louaient était à vendre.

S'agissant du contrat de courtage, celui-ci mentionnait expressément qu'une exclusivité était accordée au courtier pour la période du 1^{er} mars 2006 au 31 mars 2007 et que, dès cette date, le contrat exclusif était reconduit tacitement de six mois en six mois, s'il n'était pas dénoncé par écrit par l'une ou l'autre des parties un mois à l'avance. La demanderesse et intimée ayant allégué dans sa demande que le contrat de courtage n'avait pas été résilié avant la fin de l'année 2007, la recourante et défenderesse s'est déterminée en renvoyant à la pièce. Or, ladite pièce était le contrat de courtage du 21 février 2006, qui ne disait rien de plus au sujet de la résiliation. En l'absence d'une pièce établissant qu'il a été mis fin au contrat, on ne saurait retenir, comme le plaide la recourante, une "résiliation par actes concluants" en s'appuyant uniquement sur la signature du contrat de gérance du 14 juin 2006, étant précisé que l'écoulement du temps ne porte en principe pas préjudice aux droits du courtier (ATF 84 II 542; Rayroud, in Commentaire romand Code des obligations I, 2e éd., n. 27 ad art. 414 CO). Bien plutôt, il existe des indices contraires, soit que la volonté de vendre coexistait, puisque le contrat de bail à loyer des époux U._____, signé le 5 septembre 2006, mentionnait que "l'appartement faisant l'objet du présent bail est destiné à la vente" (P. 6, ch. 7, art. 3).

Ce moyen doit par conséquent être rejeté.

3.3.2. a) La recourante fait valoir que l'intimée n'a pas agi comme courtière, mais comme gérante de l'immeuble.

b) En l'occurrence, s'il est vrai que les premiers contacts entre les acquéreurs et R. _____ SA ont eu lieu en raison de la volonté des premiers de prendre à bail la villa, il n'en reste pas moins que l'indication relative à la possibilité de vente de la maison a été donnée d'abord par l'intimée, déjà par la mention dans le bail, mais surtout par les échanges qui ont suivi, tels que relatés par les témoins et protocolés dans le jugement (témoins B.U. _____ et Y.U. _____, chiffre 10 du jugement). Ces éléments sont suffisants, au sens de la jurisprudence, pour admettre que l'activité déployée par R. _____ SA a été à l'origine de la décision des époux U. _____ d'acheter la villa. Comme les deux contrats pouvaient subsister en parallèle, il n'y a pas de motif de retenir que l'intimée aurait agi dans le rôle de gérant plutôt que dans celui de courtier.

Ce moyen doit donc être rejeté.

3.3.3. a) La recourante argue qu'il n'est pas démontré que l'intimée a informé les acheteurs du fait que la maison était à vendre, à tout le moins en premier, et par conséquent qu'il n'y a pas de lien de causalité entre l'indication et la vente.

b) En l'espèce, le témoin B.U. _____ n'a pas précisé depuis combien de temps il était au courant de la vente. Toutefois, il a expliqué que c'est à la réception du bail à loyer qu'il a pris contact avec un représentant de la demanderesse pour évoquer la possibilité d'acheter la maison. Dès lors, il n'est pas critiquable de retenir que la demanderesse a porté à la connaissance de B.U. _____ cette possibilité. De plus, il ressort des propres allégués de la défenderesse que S. _____, son administrateur, a contacté B.U. _____ après avoir reçu un courrier de la demanderesse du 6 juillet 2007 (P. 103 et allégué 57). Or, ce courrier comprenait en annexe la lettre de B.U. _____ à l'intimée du 1^{er} juillet 2007 par laquelle celui-ci renonçait à solliciter une prolongation de bail,

mais ajoutait être intéressé par l'achat de la villa (P. 9). Dans ces conditions et faute d'éléments contraires, tout laisse à penser que c'est bien l'intimée qui a été la première à indiquer aux époux U._____ la possibilité d'acheter le bien, mais aussi que c'est elle qui a mis en relation les acheteurs et la venderesse. Au demeurant, le fait que, même sans l'information fournie par le courtier, le mandant aurait tôt ou tard eu connaissance de l'occasion, ne remet pas en cause le droit du courtier à son salaire (Marquis, op. cit., p. 439). L'appréciation faite par le premier juge sur ce point n'est ainsi pas critiquable.

Ce moyen doit par conséquent être rejeté.

3.3.4. a) La recourante soutient enfin que le premier juge aurait tiré des conclusions erronées des déclarations des époux J._____.

b) En se basant sur les déclarations protocolées des époux U._____, la recourante oppose sa propre appréciation à celle du premier juge. S'il est vrai que B.U._____ a relevé avoir lui-même pris contact avec un représentant de la demanderesse, il a également ajouté que celui-ci lui avait fait visiter d'autres biens, mais que son épouse et lui-même n'avaient pas l'intention de déménager. Il avait ensuite pris contact avec le représentant de la défenderesse dans la mesure où il avait l'impression que la demanderesse ne s'occupait pas efficacement de leur dossier. Dans son témoignage, Y.U._____ est allée dans le même sens. Par conséquent, et quand bien même on peut donner acte à la recourante que l'intimée semble avoir fait preuve d'une diligence toute mesurée, il n'en demeure pas moins que, juridiquement, cela ne change rien au droit du courtier à son salaire, cela pour les motifs déjà évoqués plus haut (cf. cons. 3.1 lettre b ci-dessus).

Ce moyen doit par conséquent être rejeté.

4. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de justice de deuxième instance, arrêtés à 456 fr. (art. 230 al. 2, 232 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]) sont mis à la charge de la recourante, qui succombe.

Quant à l'intimée, elle a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 1'500 fr. (art. 2 ch. 33, 3 et 5 ch. 2 aTAv [tarif des honoraires d'avocat 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 de la recourante sont arrêtés à 456 fr. (quatre cent cinquante-six) francs.
- IV.** La recourante H. _____ SA doit verser à l'intimée R. _____ SA la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 24 août 2011

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

La greffière :

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 Eric Ramel (pour H. _____ SA),
- Me Bernard Geller (pour R. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 15'655 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :