

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

4A 334/2018

Arrêt du 20 mars 2019

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes les Juges fédérales  
Kiss, Présidente, Hohl et May Canellas.  
Greffière : Mme Schmidt.

Participants à la procédure

A. \_\_\_\_\_,  
représenté par Me Antoine Eigenmann,  
recourant,

contre

B. \_\_\_\_\_,  
représenté par Me Amédée Kasser et Me Maud Fragnière,  
intimé.

Objet

contrat de courtage,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 13 avril 2018  
(PT15.019269-171425, 234).

Faits :

A.

A.a. En janvier 2013, B. \_\_\_\_\_ (ci-après: le courtier ou le demandeur), qui exploite l'entreprise individuelle " Z. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ " et travaille de manière ponctuelle comme indicateur ou apporteur d'affaires, et A. \_\_\_\_\_ (ci-après: le mandant ou le défendeur) ont été mis en contact par le biais de C. \_\_\_\_\_, une connaissance depuis de nombreuses années du premier et la compagne de l'époque du second. A. \_\_\_\_\_ était alors urgemment à la recherche d'investisseurs, puisqu'il avait une option d'achat pour un projet portant sur la construction d'un immeuble de 86 logements arrivant prochainement à échéance.

A.b. Le 22 janvier 2013, les parties ont conclu une convention intitulée " commission xxx ", dont la teneur est la suivante:

" (...)

Préambule

Monsieur A. \_\_\_\_\_ développe un projet immobilier à.... Pour financer son projet Z. \_\_\_\_\_ a mis en relation des investisseurs.

Article 1 Parties au contrat

Les parties au contrat sont Monsieur A. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_.

Article 2 Désignation de l'objet

Cette présente convention définit la part de commission versée à Z. \_\_\_\_\_, dans le cas où le contact mis à disposition se conclut par la reprise du projet.

Article 3 Commission

Une commission est due, si le contact de Z. \_\_\_\_\_ s'exécute dans la reprise du projet. Elle s'élève à 10% (...) des honoraires encaissés par Monsieur A. \_\_\_\_\_, mais au maximum à CHF 100'000.- (...).

Les commissions sont versées au même rythme que les honoraires perçus. Dès réception de la

facture de Z. \_\_\_\_\_, le paiement se fait au maximum dans les 10 jours.

#### Article 4 Transparence

Monsieur A. \_\_\_\_\_ s'engage à être totalement transparent envers Z. \_\_\_\_\_ sur le montant touché dans la transaction.

#### Article 5 Droit applicable et for

Les parties déclarent qu'en cas de litige dans le cadre du présent contrat, le droit suisse sera applicable et le for juridique est Lausanne.

Ainsi fait à Lausanne, le 22 janvier 2013 (...)"

Cette convention a été rédigée par le mandant.

A.c. Ensuite de la signature de la convention, le courtier a interpellé D. \_\_\_\_\_, actif dans diverses sociétés immobilières et chargé de représenter et conseiller des investisseurs immobiliers. Il est établi que, dans le cadre de ses activités, D. \_\_\_\_\_ collaborait depuis des années avec un fonds d'investissement, soit un family office dénommé " yyy ". S'il lui arrivait d'investir personnellement dans des projets, il a déclaré en procédure le faire dans 90% des cas en partenariat avec le family office " yyy " et développer ensuite les projets pour les investisseurs.

Le courtier a organisé une rencontre entre D. \_\_\_\_\_ et le mandant, rencontre à laquelle il a également assisté. Selon le mandant, D. \_\_\_\_\_ a déclaré lors de ce rendez-vous qu'a priori il n'investirait pas personnellement dans le projet immobilier, mais que ses contacts pouvaient être intéressés. D. \_\_\_\_\_ a quant à lui expliqué être allé à ce rendez-vous dans l'idée, soit d'investir lui-même dans le projet en partenariat avec le family office, soit de proposer à celui-ci d'investir.

A.d. Dans un courriel du 28 janvier 2013 au courtier, avec copie au mandant, C. \_\_\_\_\_ a écrit:

" Salut B. \_\_\_\_\_ !

En parlant avec A. \_\_\_\_\_, j'ai appris que les transactions entre les contacts de D. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ se passent bien et qu'apparemment le projet est en bonne voie, voire à bout touchant. J'ai également appris que pour satisfaire ta demande, une commission confortable devra t'être versée par A. \_\_\_\_\_ quand l'affaire sera conclue. Après mûre réflexion, j'estime qu'il serait juste qu'on partage cette commission à 50% pour toi et 50% pour moi. En effet, tant toi que moi, n'avons fait que mettre en contact des gens afin qu'ils concluent une affaire. De ce fait, si tu estimes que ce qui a été fait pour mettre en contact ces gens mérite CHF 100'000.-, je pense que la moitié me revient de droit. (...)"

A.e. D. \_\_\_\_\_ a négocié le versement d'une importante rémunération avec le mandant et l'a ensuite mis en relation avec un tiers intéressé à investir dans le projet immobilier. Ledit projet n'a ainsi pas été repris par D. \_\_\_\_\_ personnellement, mais par une société nouvellement créée à cet effet, X. \_\_\_\_\_ SA, dont l'un des administrateurs, E. \_\_\_\_\_, avait été administrateur d'une autre société avec D. \_\_\_\_\_. La cour cantonale a tenu pour établi que D. \_\_\_\_\_ avait une participation active dans le projet immobilier, par l'intermédiaire du family office " yyy " qui y avait investi et par la direction des travaux qu'il assumait intégralement, activité indépendante pour laquelle il percevait des honoraires versés par X. \_\_\_\_\_ SA.

Pour son intervention réussie dans le projet, D. \_\_\_\_\_, respectivement une société qui lui est liée économiquement, a perçu du mandant un montant de 190'000 fr., plus 35'000 fr. qui auraient été remis sans quittance.

A.f. Les parties s'opposent sur le rôle que devait jouer D. \_\_\_\_\_ dans le projet afin que le courtier ait droit à sa commission. Pour le courtier, la convention ne précisait pas que le versement de sa commission était soumis à la condition de la reprise du projet par son contact personnellement. En revanche, pour le mandant, il était clair, au moment de la signature de la convention, que le courtier lui présenterait un investisseur prêt à investir personnellement dans le projet. Enfin, pour C. \_\_\_\_\_, il pouvait s'agir d'un investisseur ou d'un intermédiaire supplémentaire.

A.g. Dans un premier temps, le courtier n'a pas eu connaissance de la rémunération versée à D. \_\_\_\_\_. Le 9 mai 2013, il s'est enquis par courriel du résultat de la collaboration avec D. \_\_\_\_\_ auprès du mandant, qui lui a répondu que l'opération avait finalement été réalisée par le biais d'intermédiaires tiers, de sorte qu'il n'avait pas droit à sa commission. Ayant par la suite appris l'existence de la rémunération touchée par D. \_\_\_\_\_, le courtier a demandé au mandant de lui verser sa commission, dans la mesure où il avait mis celui-ci en relation avec la personne qui avait finalement concrétisé le projet. Le mandant a refusé, tout en admettant que la collaboration avec D. \_\_\_\_\_, qui lui a été présenté par le courtier, avait été fructueuse.

Par courrier du 9 septembre 2013, le courtier a adressé au mandant une facture de 100'000 fr.,

correspondant à la commission impayée. Cette commission est litigieuse dans son principe, le mandant affirmant que l'activité du courtier n'a pas abouti (consid. 4 infra); elle est subsidiairement litigieuse dans son montant, le mandant soutenant qu'elle est excessive (consid. 5 infra).

B.

B.a. Le 7 mai 2015, après échec de la conciliation, Z.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ a déposé une demande devant le Tribunal d'arrondissement de Lausanne, tendant à ce que A.\_\_\_\_\_ soit condamné au paiement de la somme de 100'000 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 9 septembre 2013 et de la somme de 9'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 16 février 2015.

Par jugement incident du 17 décembre 2015, le tribunal a considéré que la capacité d'être partie, contestée par le défendeur, devait être reconnue à B.\_\_\_\_\_. Par jugement du 3 mars 2017, il a condamné le défendeur à payer au demandeur la somme de 100'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 20 septembre 2013.

B.b. Statuant le 13 avril 2018, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a rejeté l'appel interjeté par le défendeur et confirmé le jugement entrepris. Son raisonnement sera repris en tant que de besoin dans les considérants en droit qui suivent.

C.

Contre cet arrêt, le défendeur a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 4 juin 2018, concluant principalement à ce qu'il soit dit qu'il n'est pas le débiteur du demandeur, subsidiairement à ce que la cause soit retournée à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il se plaint d'arbitraire et de violation des art. 70 al. 1 CPC, 2 al. 2 CC, 544 al. 1, 18 al. 1, 413 al. 1 et 417 CO.

Le courtier intimé a conclu au rejet du recours et la cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt. Le recourant a encore déposé une réplique.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF), prise par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de contrat de courtage (cf. art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

2.2. Le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF), sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

Le recourant s'en prend d'abord à la recevabilité de la demande. Invoquant la violation des art. 70 al. 1 CPC, 544 al. 1 CO et 9 Cst., il soutient que le demandeur n'a pas la qualité pour agir, puisqu'il a déposé sa demande seul, alors qu'il formait une société simple avec C.\_\_\_\_\_.

Selon la cour cantonale, le courriel du 28 janvier 2013 ne permet pas de retenir que C.\_\_\_\_\_ et le demandeur seraient convenus d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun au sens de l'art. 530 al. 1 CO. Il démontre au contraire que les intéressés n'ont rien convenu du tout et que C.\_\_\_\_\_ n'est venue réclamer sa part que par la suite, de sorte qu'il n'y a jamais eu d'*animus societatis*.

Le recourant ne s'en prend pas directement à cette argumentation. Il se contente de soutenir que C.\_\_\_\_\_ et le demandeur se sont mis d'accord pour toucher une commission de 50% chacun,

sans expliquer d'où il entend déduire un accord des intéressés, sachant qu'il ne ressort pas du dossier que celui-ci aurait donné une quelconque suite au courriel du 28 janvier 2013. Son grief de violation des art. 544 al. 1 CO et 9 Cst., et avec lui celui de violation de l'art. 70 al. 1 CPC, est appellatoire et donc irrecevable.

4.

Dans deux griefs ultérieurs, le recourant conteste le droit du courtier demandeur à une commission pour l'activité qu'il a déployée. Il soutient que ce droit n'aurait existé que si la personne indiquée par le demandeur avait repris personnellement le projet (cf. consid. 4.2 infra). Or, D.\_\_\_\_\_ n'aurait agi qu'en qualité d'intermédiaire, sans investir directement dans le projet, de sorte que l'activité du demandeur n'a pas été couronnée de succès et ne se trouve pas en lien de causalité avec la conclusion du contrat (cf. consid. 4.3 infra).

4.1.

4.1.1. L'art. 412 al. 1 CO définit le courtage comme 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).

D'après l'art. 413 al. 1 CO, qui est de droit dispositif (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275 in fine; arrêt 4A 96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1), le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver qu'il a agi et que son intervention a été couronnée de succès; il doit donc exister un lien de causalité entre son activité et la venue à chef du contrat principal (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1 p. 46; 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêts 4A 307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4A 153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1).

4.1.2. Dans le courtage de négociation, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (ATF 84 II 542 consid. 5; 72 II 84 consid. 2 p. 89; plus récents, arrêts 4A 307/2018 précité consid. 4.1; 4A 562/2017 du 7 mai 2018 consid. 3.1; 4A 479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1). A cet égard, il importe peu qu'un autre (nouveau) courtier ait également été mis en oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du premier 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 contractant que le premier courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (arrêts 4A 153/2017 précité consid. 2.3.1; 4A 479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1 et les arrêts cités).

4.1.3. Dans le courtage d'indication, l'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a pas véritablement de sens, puisque le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci (arrêts 4A 153/2017 précité consid. 2.3.1; 4A 479/2016 précité consid. 4.1 et les arrêts cités; arrêt 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.2.1). Il incombe alors au courtier, s'il entend recevoir une rémunération, d'indiquer à son mandant une occasion de conclure qui lui était inconnue jusque-là (arrêts 4A 153/2017 précité consid. 2.3.2; 4C.136/2004 déjà cité consid. 3.2.1 et l'arrêt cité). Ainsi, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêts 4A 153/2017 précité consid. 2.3.2; 4A 479/2016 déjà cité consid. 4.1; 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2). Il en va de même lorsque le contrat principal est conclu avec un tiers se trouvant dans une relation économique ou personnelle particulièrement étroite avec la personne indiquée (arrêts 4A 200/2010 du 26 juillet 2010, consid. 7.1 et 8.3; 4A 155/2008 du 24 avril 2008 consid. 3.1; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n. 4993).

4.2. Se plaignant de violation des art. 18 al. 1 CO, 2 al. 1 CC et 9 Cst., le recourant soutient que, selon le contrat de courtage conclu, qui a pour objet de trouver un investisseur (i.e. un courtage d'indication), le demandeur n'aurait eu droit à une commission que si la personne indiquée avait repris personnellement le projet.

4.2.1. Constatant que la commune et réelle volonté des parties ne pouvait pas être établie, la cour cantonale a recherché le sens qui pouvait être attribué de bonne foi aux articles 2 et 3 de la convention, en vertu du principe de la confiance. Elle a considéré que le courtier ne pouvait pas

déduire des termes effectivement employés dans la convention que le versement de sa commission était soumis à la condition de la reprise personnelle du projet par la personne qu'il présenterait. Si telle était la volonté du mandant, qui avait rédigé la convention, il lui appartenait de le mentionner. Au titre des circonstances entourant la conclusion du contrat, elle a tenu pour établie l'urgence de la situation, vu l'échéance du droit d'option dans les jours à venir, et retenu que le but premier du contrat passé avec le courtier était de trouver rapidement un investisseur. La cour cantonale a précisé que l'engagement du mandant de verser une commission supplémentaire à D.\_\_\_\_\_ n'était pas déterminant pour le sort de la cause, parce que survenu postérieurement à la convention litigieuse.

4.2.2. Aucun des arguments avancés par le recourant ne plaide en faveur d'une interprétation différente de celle retenue par la cour cantonale. En particulier, il ne s'agit pas de savoir si, comme le soutient le recourant, le versement d'une rémunération totale de 290'000 fr. est en l'espèce insoutenable au regard de l'option d'achat dont il disposait ou si le courtier était au fait de la rémunération que demanderait à son tour son contact, mais de savoir à quoi les parties se sont engagées l'une envers l'autre. Or, le recourant ne conteste pas qu'il s'est trouvé dans une situation d'urgence au moment de conclure la convention litigieuse et que celle-ci ne comporte aucune précision sur la reprise personnelle du projet par la personne indiquée, autre étant la question de savoir s'il existe dans ces circonstances un lien de causalité entre l'activité déployée par le courtier et la décision du tiers d'investir dans le projet (cf. consid. 4.3 infra). Son grief de violation des art. 18 al. 1 CO, 2 al. 1 CC et 9 Cst. est dès lors mal fondé.

4.3. Le recourant invoque la violation des art. 413 al. 1 CO et 2 al. 2 CC, contestant l'existence d'un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat.

4.3.1. Selon l'arrêt entrepris, la cour cantonale retient que le lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal existe, dans la mesure où le courtier a présenté D.\_\_\_\_\_ au mandant et que celui-ci a trouvé les fonds nécessaires grâce aux indications du courtier. Elle retient également que le fait que D.\_\_\_\_\_ n'a pas été un investisseur, mais un intermédiaire qui a réclamé à son tour une rémunération de 190'000 fr., n'est en l'occurrence pas déterminant. Elle ajoute que le mandant frôle la mauvaise foi, lorsqu'il prétend que le courtier n'aurait pas apporté la preuve que D.\_\_\_\_\_ a effectivement investi dans le projet immobilier et que le témoin E.\_\_\_\_\_ n'aurait jamais déclaré que le family office " yyy " avait investi dans le projet, puisqu'il a lui-même admis lors de son audition que l'intervention de B.\_\_\_\_\_ était un succès et qu'elle avait eu " un rôle causal [...] dans la reprise du projet par un tiers ".

4.3.2. A l'encontre de ce raisonnement, le recourant soutient que la procédure n'aurait pas établi que D.\_\_\_\_\_ a investi directement dans le projet et que l'existence de rapports économiques, personnels ou sociaux particulièrement étroits entre celui-ci et X.\_\_\_\_\_ SA, société créée nouvellement pour investir dans le projet, n'aurait pas été démontrée. Ce faisant, il se contente d'opposer sa propre appréciation des preuves à celle de la cour cantonale, laquelle a tenu pour établi, notamment sur la base des témoignages des principaux intéressés, que D.\_\_\_\_\_ participait activement au projet immobilier, dans la mesure où il y avait investi par le biais du family office " yyy " et percevait des honoraires de X.\_\_\_\_\_ SA pour son activité de direction des travaux. Un tel procédé ne suffit pas à démontrer l'arbitraire, de sorte qu'il n'y a pas lieu de se départir de la constatation de la cour cantonale, selon laquelle D.\_\_\_\_\_ a investi directement dans le projet et qu'il existe entre celui-ci et X.\_\_\_\_\_ SA des liens économiques, personnels ou sociaux particulièrement étroits. En tant que telle, cette constatation permet déjà de conclure à l'existence d'un lien de causalité entre l'indication du courtier et la conclusion du contrat (cf. consid. 4.1.3 in fine).

C'est par ailleurs en vain que le recourant allègue que l'activité déployée par le courtier n'aurait pas été couronnée de succès, parce que la rémunération de D.\_\_\_\_\_ s'est avérée nécessaire pour parvenir au résultat escompté. Outre la qualité d'investisseur de D.\_\_\_\_\_ et ses rapports de proximité avec X.\_\_\_\_\_ SA, l'engagement du recourant envers celui-ci ne saurait avoir pour conséquence inéluctable de priver le courtier de sa commission, ce d'autant que le recourant était parfaitement conscient de s'exposer au versement de deux montants à deux intervenants différents. D'une part, D.\_\_\_\_\_ a déclaré dans son témoignage que le recourant avait tenté de négocier sa rémunération à la baisse, en argumentant qu'il devait déjà verser une commission à l'intimé, mais qu'il avait finalement accepté de lui verser la somme de 190'000 fr. demandée vu l'urgence de la situation. D'autre part, il ressort du courriel du 28 janvier 2013 envoyé aux parties par C.\_\_\_\_\_ (cf. consid. A.d. supra) que, quand l'affaire serait conclue entre les contacts de D.\_\_\_\_\_ et le recourant, l'intimé aurait droit à une " commission confortable ", ce qui confirme que le rôle joué par D.\_\_\_\_\_ n'entraînait pas nécessairement la suppression du droit

à la commission de l'intimé.

Le grief du recourant sur l'absence de lien de causalité entre l'activité du courtier intimé et la conclusion du contrat principal est dès lors mal fondé.

5.

Le recourant se plaint enfin de violation des art. 417 CO et 4 CC, en ce sens que la commission éventuellement due à l'intimé est excessive et doit donc être réduite.

5.1. Lorsqu'un salaire excessif a été stipulé soit pour avoir indiqué une occasion de conclure un contrat individuel de travail ou une vente d'immeuble, soit pour avoir négocié l'un de ces contrats, il peut être, à la requête du débiteur, équitablement réduit par le juge (art. 417 CO).

Déterminer si le salaire est excessif ou non suppose de tenir compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce (cf. ATF 138 III 669 consid. 3.1; 117 II 286 consid. 5b p. 290 in fine; 83 II 151 consid. 4c p. 154 in fine). Étant donné le caractère aléatoire du contrat de courtage, il faut partir du principe que le salaire rémunère le succès du courtier, et non l'étendue de l'activité déployée par celui-ci (François Rayroux, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n° 8 ad art. 417 CO; Christian Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, 1993, p. 329). Le juge effectuera une comparaison avec les commissions versées habituellement (ATF 117 II 286 consid. 5b p. 290 et les arrêts cités) dans la région considérée (ATF 112 II 459 consid. 3 p. 460; 111 II 366 consid. 3c p. 370). En matière immobilière, la commission correspond en règle générale à un pourcentage du prix de vente obtenu. Le taux usuel peut varier en fonction du prix qui sert de référence; il diminue alors au fur et à mesure que le prix de vente augmente. Une commission peut dépasser légèrement le tarif ou le taux habituel sans pour autant être excessive (Thévenoz/Peyrot, Le contrat de courtage immobilier, in Servitudes,

droit de voisinage, responsabilités du propriétaire immobilier, 2007, p. 136). En effet, dans la mesure où il limite la liberté contractuelle des parties, l'art. 417 CO doit être interprété de manière restrictive (ATF 138 III 669 consid. 3.1; 106 II 56 consid. 2a p. 57).

Dans la jurisprudence, une commission de 3% calculée sur un prix de vente de 1'695'000 fr. n'a pas été jugée excessive (arrêt 4C.121/2005 du 5 juillet 2005 consid. 4.2.2). De même, le Tribunal fédéral n'a pas réduit un salaire de 492'000 fr. correspondant à un taux de 3% du prix de vente de diverses parcelles qui se montait au total à 16'400'000 fr., même si cette rémunération se situait à la limite de ce qui était admissible en raison du prix élevé de la transaction (arrêt 4C.362/1999 du 22 mars 2000 consid. 4c). N'a pas non plus été considérée comme excessive une commission de 3,57% pour des ventes immobilières portant l'une sur 1'750'000 fr. (arrêt 4C.183/1998 du 16 juin 1999 consid. 4b) et l'autre sur 2'800'000 fr. (arrêt 4C.28/1995 du 1er octobre 1996 consid. 5b). Il a également été jugé qu'une commission fixée à 3% du prix de vente, correspondant au taux usuel, n'était pas trop élevée (ATF 117 II 286 consid. 5b p. 290). En revanche, un salaire fixé à 11% du prix de vente alors que le taux usuel était de l'ordre de 2% a été tenu pour manifestement excessif (ATF 83 II 151 consid. 4c p. 153).

La détermination du caractère excessif ou non du salaire du courtier relève du pouvoir d'appréciation du juge cantonal (art. 4 CC). En pareil cas, le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision prise en dernière instance; il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionne en outre les décisions rendues en vertu du pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 138 III 669 consid. 3.1; 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.; 133 III 201 consid. 5.4 p. 211; 132 III 178 consid. 5.1 p. 183; 130 III 571 consid. 4.3 p. 576).

5.2. La cour cantonale a retenu que le projet pour lequel le recourant avait une option d'achat portait sur la construction d'un immeuble de 86 logements à... Compte tenu de la valeur de l'immeuble, qui ne pouvait être inférieure à plusieurs millions de francs, et du bénéfice net réalisé par le mandant, soit 900'000 fr., la commission de 100'000 fr. prévue dans la convention conclue avec le courtier n'était pas excessive.

L'on ne saurait suivre le recourant lorsqu'il soutient que la commission réclamée par l'intimé est excessive, parce que, cumulée à la rémunération versée à D.\_\_\_\_\_, elle totalise 290'000 fr. et représente 32.222% du bénéfice net de 900'000 fr. qu'il a réalisé. L'on ne voit pas qu'il faille tenir compte de la rémunération versée à D.\_\_\_\_\_, que le recourant a d'ailleurs accepté de verser indépendamment de son engagement préalable envers l'intimé (cf. consid. 4.3.2 supra). Au demeurant, pour déterminer le caractère excessif d'une commission, la jurisprudence se réfère au prix de vente de l'immeuble objet du contrat conclu grâce à l'intervention du courtier. Or, si l'on sait

que le mandant disposait d'une option d'achat en lien avec un certain projet immobilier, on ignore le montant de cette option, tout comme on ignore le prix auquel l'immeuble a été vendu. Dans ces circonstances, l'on ne saurait conclure que la cour cantonale a violé son pouvoir d'appréciation en niant à la commission litigieuse tout caractère excessif.

6.

Il résulte de ce qui précède que le recours en matière civile est mal fondé dans la mesure de sa recevabilité.

Vu l'issue du recours, le recourant supportera les frais de la procédure (art. 66 al. 1 LTF), arrêtés à 5'000 fr., et versera des dépens à hauteur de 6'000 fr. à l'intimé (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimé une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 20 mars 2019

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Schmidt