

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 juin 2016

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Cherpillod et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Huser

Art. 18 al. 1 et 412 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 25 août 2015 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **H.**_____, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 25 août 2015, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux parties le 20 janvier 2016, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Président) a rejeté la demande déposée le 18 décembre 2013 par le demandeur D._____ contre le défendeur H._____ (I), mis les frais judiciaires, arrêtés à 4'040 fr., à la charge du demandeur D._____, ceux-ci étant compensés avec les avances de frais effectuées (II), dit que le demandeur D._____ doit immédiat paiement au défendeur H._____ de la somme de 720 fr. à titre de remboursement de ses frais de justice (III), dit que le demandeur D._____ doit immédiat paiement au défendeur H._____ de la somme de 3'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil, débours et TVA compris (V), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, le premier juge a en substance considéré, en se fondant sur les échanges de courriels produits et sur les témoignages recueillis, qu'on ne pouvait retenir l'existence d'un contrat de courtage entre les parties, dès lors que le demandeur n'avait établi ni le degré de collaboration entre celles-ci, ni la volonté du défendeur de contracter, ni qu'une commission d'apporteur d'affaires avait été convenue entre les parties au sujet de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], ni que la quotité de cette commission se montait à 15'000 francs. Le premier juge a également retenu qu'un contrat de vente avait effectivement été conclu entre le défendeur et le vendeur s'agissant de la parcelle n° [...], mais que le demandeur échouait à apporter la preuve d'un lien de causalité entre l'activité qu'il avait déployée et le contrat de vente, de sorte qu'il ne pouvait prétendre à un salaire à ce titre.

B. Par acte du 19 février 2016, D._____ a fait appel du jugement précité, en concluant notamment, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 18 décembre 2013

soit admise, H._____ étant reconnu débiteur et devant prompt paiement à D._____ de la somme de 15'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 16 mars 2011, subsidiairement dès le 16 juin 2012. Il a également conclu à ce que l'opposition faite par l'intimé H._____ le 26 février 2013 au commandement de payer n° [...] notifié par l'Office des poursuites du district de Lavaux à l'instance de D._____ soit définitivement levée à concurrence de la somme de 15'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 16 mars 2011, subsidiairement dès le 16 juin 2012.

Par réponse du 13 mai 2016, H._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel, le jugement rendu le 25 août 2015 étant confirmé.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Le demandeur D._____ est actif dans les domaines de l'immobilier et des assurances. Le défendeur H._____ est actif dans le domaine de l'immobilier, respectivement dans les opérations immobilières, l'achat, la vente et la construction de biens immobiliers. Les parties se connaissent depuis plusieurs années. Elles se rencontraient occasionnellement, seules ou en présence de tiers.

2. A une date que l'instruction menée en première instance n'a pas permis de déterminer, [...] a présenté au défendeur (son frère) le boulanger W._____, l'un des locataires de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] objet du présent litige. Ce dernier a ensuite mis en relation l'entreprise J._____ SA et le défendeur. W._____ recherchait alors un amateur pour la parcelle n° [...] afin qu'il puisse y demeurer locataire et continuer d'y exploiter sa boulangerie. Il disposait d'un droit de préemption, mais n'avait pas les fonds pour acquérir la parcelle. Entendu en audience, il s'est souvenu avoir transmis au défendeur les coordonnées du vendeur et propriétaire de la parcelle n° [...], sans toutefois pouvoir

affirmer si le demandeur avait eu connaissance de l'affaire avant qu'il ne la lui indiquât.

3. Par courrier du 7 avril 2010, [...], assistante de direction auprès de J. _____ SA, a transmis au demandeur un dossier contenant les informations relatives à la parcelle n° [...]. Elle a en outre précisé qu'aucune exclusivité n'avait été donnée concernant cette parcelle et que toute offre d'achat devait être nette et inclure les frais et commissions d'éventuels intermédiaires. En d'autres termes, ce que le vendeur toucherait lui revendrait en intégralité; il n'était pas question de reverser quoi que ce soit à un tiers.

4. Le défendeur a ensuite négocié directement avec [...], directeur de J. _____ SA.

5. Par acte notarial du 29 juin 2010, le défendeur a acquis la parcelle n° [...] auprès de [...] Sàrl pour un prix de 1'150'000 fr. en exécution de l'acte de vente à terme du 10 juin 2010. Le transfert de propriété a été inscrit au grand livre du registre foncier le 2 juillet 2015. Le défendeur a acquis ce bien en vue de réaliser une promotion immobilière.

6. Parallèlement à cette première affaire, une seconde promotion immobilière a été menée par le défendeur concernant cette fois-ci une parcelle à [...].

7. Le 10 octobre 2010, le demandeur a écrit le courrier électronique suivant au défendeur:

« (...) Suite à nos divers entretiens au sujet des affaires que nous traitons ensemble, notamment, l'acquisition par vos soins de la parcelle du groupe J. _____ SA situé à [...] et actuellement occupé par la boulangerie W. _____ (sic), je vous confirme mon accord consistant à accepter une commission d'affaire de francs suisses 15'000.- (quinze mille) payable par vos soins au plus tard mi-mars 2011.

En outre, les bien-fonds (sic) à vendre à [...] appartiennent à Madame et Monsieur [...]. Rue [...] et [...] [...]. (...) »

8. Par courrier électronique du 11 octobre 2010, le défendeur lui a répondu ce qui suit:

« (...) J'ai bien reçu ton mail et te remercie, c'est ok par rapport à ce qu'on discuté (sic) mais je t'informe que le delais (sic) de mais (sic) 2011 ce n'est pas sur (sic) de le respecter et ta commission tu l'auras des que je reçois mon crédit de construction. (...) »

9. Les parties ont encore échangé des courriers électroniques les 23 et 24 janvier 2012. Le demandeur a en particulier écrit ce qui suit au défendeur:

« (...) lundi, 23 janvier 2012 (...)

Hello H._____,
J'essaie en vain de te joindre, j'espère que tu vas bien, apparemment, oui, selon les dires de ta secrétaire. Alors ! c'est quoi ce silence ? Si tu ne veux plus avoir de contact avec moi, tu peux le manifester avec respect et franchise. Mon expérience humaine me fait rencontrer tous les types de comportement (sic) et je fais avec. J'attends un signe de ta part et reste à ta disposition pour, éventuellement mettre un terme à notre relation, dans le respect de la chose due. (...)

Le défendeur lui a alors répondu ce qui suit :

« (...) mardi 24 janvier 2012 (...)

Salut D._____,
Je viens de rentrer de la Tunisie aujourd'hui (sic) suis encore en rte depuis Lyon te tel sans faute fin de journée ou demain à plus ».

10. Les 10 et 12 février 2012, les parties ont échangé des courriers électroniques à propos d'un projet immobilier à [...].

11. Le 3 août 2012, la Municipalité de [...] a délivré au défendeur un permis de construire concernant la parcelle n° [...]. Cette décision autorisait le défendeur à procéder à la démolition des bâtiments existants sur cette parcelle et à la construction d'un nouveau bâtiment comprenant cinq logements et un commerce.

12. Dans le but de fixer un rendez-vous, les parties ont correspondu par courriers électroniques en date du 29 août 2012. Le défendeur a en particulier écrit ce qui suit au demandeur :

« Salut D. _____,

Viens de rentrer des vacances tout va bien laisse le temps de regler (sic) mo (sic) affaire de [...] normalement le 07 septembre 2012 je signe la dernière convention et après la demande de crédit et on commence les travaux de suite.

On s'organise pour la semaine du 03 au 07 septembre pour boire un café. (...)

Quant au demandeur, il s'est adressé au défendeur en ces termes :

Hé ben! Tu ne réponds pas... J'espère que tu vas bien et que tu prendras un peu de temps pour prendre un café avec moi cette semaine. (...) »

13. Le 12 octobre 2012, les parties ont encore correspondu par courriers électroniques en vue du rendez-vous, apparemment manqué. Le teneur des courriers électroniques est la suivante:

« Bonjour H. _____,

Pris dans le filet des factures de finition à [...], je t'ai demandé de faire un geste qui n'est pas venu. Disposant, comme tu le sais d'une honorable notoriété, j'ai (sic) pu résoudre grâce à la solitude d'une relation sans ambiguïté. J'ai hâte de voir se terminer la saga [...].
Meilleures salutations.

D. _____ »

« Salut D. _____,

Je suis désolé (sic) pour pas pouvoir honorer ta demande de suite mais suis bloqué avec le crédit de construction mais te demande un peu de patience pour Max 3 semaines des que la situation se débloque je te verse l'argent sans faute

(...)H. _____ »

14. Par courrier du 22 novembre 2012, le demandeur a facturé au défendeur une « commission d'usage » de 3% sur le prix d'achat de la parcelle n° [...] de 1'200'000 fr. allégué par le demandeur, soit 36'000 francs.

15. Le 26 novembre 2012, le défendeur a indiqué que la vente avait été conclue directement entre le vendeur et lui-même, sans l'aide d'un intermédiaire. Par conséquent, le défendeur s'est refusé à honorer la facture qui lui avait été adressée le 22 novembre 2012 par le demandeur.

16. Le 13 décembre 2012, la Caisse d'Epargne [...] a octroyé au défendeur et à L._____, solidairement entre eux, un crédit de construction de 3'200'000 fr. moyennant la cession en propriété et à fin de garantie de la cédule hypothécaire au porteur de 3'200'000 fr. grevant en 1^{er} rang les lots PPE n° [...] -1, [...] -2, [...] -3, [...] -4, [...] -5 et [...] -6, sis sur la parcelle n° [...], propriété à cette date du défendeur.

17. Le 18 février 2013, le demandeur a introduit une réquisition de poursuite à l'encontre du défendeur pour un montant de 15'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 18 février 2013. Le 26 février 2013, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié au défendeur un commandement de payer portant le [...]. Celui-ci y a fait opposition totale en temps utile.

Par courrier du 27 mars 2013, le défendeur, agissant également par l'intermédiaire d'un conseil, a contesté les prétentions du demandeur dans leur intégralité.

18. Par demande simplifiée du 18 décembre 2013, le demandeur a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le défendeur lui doive immédiatement paiement de la somme de 15'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 16 mars 2011, à ce que l'opposition formée par le défendeur au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron notifié le 26 février 2013 soit définitivement levée et à ce que le défendeur soit débouté de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions.

19. Les parties ont admis, dans le cadre de la procédure de première instance, que, faute de plus ample précision chronologique, le projet immobilier du défendeur sur la parcelle n° [...] était terminé au jour

du dépôt de la demande et que les appartements avaient été vendus, le défendeur ayant conservé l'un d'entre eux pour son propre usage.

20. Par réponse du 31 mars 2014, le défendeur a conclu préliminairement à l'irrecevabilité de la conclusion 2 de la demande du 18 décembre 2013 et, à titre principal, à son rejet, les frais de la procédure étant mis à la charge du demandeur, ainsi qu'au versement d'une indemnité équitable à titre de dépens.

21. Une première audience d'instruction, tenue le 9 octobre 2014 et réunissant les parties et leurs conseils respectifs, a permis d'examiner les listes de témoins des parties, sans aboutir à la conciliation.

22. Une seconde audience d'instruction a eu lieu le 2 juin 2015, en présence du demandeur et de son conseil ainsi que du conseil du défendeur. Un témoin a été entendu à cette occasion.

23. Les parties, assistées de leurs conseils respectifs, ont été entendues par le Président lors de l'audience de plaidoiries finales qui s'est tenue le 18 août 2015. A cette occasion, il a également été procédé à l'audition de sept témoins.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales et dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 L'appelant reproche en substance à l'autorité précédente de ne pas avoir retenu l'existence d'un contrat de courtage entre l'intimé et lui-même, prévoyant une commission de 15'000 francs. Il soutient également que cette commission était exigible compte tenu de l'achat par l'intimé de la parcelle n° [...] à [...] et de l'obtention par ce dernier d'un crédit de construction.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 412 al. 1 CO, 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). Le contrat de 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 139 III 217 consid. 2.3, JdT 2014 11 148; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2, SJ 2005 I 401). L'accord sur le montant du salaire n'est en revanche pas

objectivement essentiel (Rayroux, Commentaire romand du Code des obligations, vol. I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 7 ad art. 412 CO).

La conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2, SJ 2005 I 401). L'accord peut se fonder sur des manifestations de volonté expresses (orales ou écrites) ou résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2, SJ 2005 I 401; TF 4A_45/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.2 et les réf. citées).

3.2.2 Savoir si un contrat de courtage a été conclu par actes concluants dépend des circonstances du cas d'espèce. Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1, JdT 2006 1126). Au stade de l'interprétation subjective, le juge peut prendre en considération le comportement ultérieur des parties dans la mesure où il permet d'éclairer leur volonté réelle au moment de conclure (ATF 129 III 675 consid. 2.3; ATF 107 II 417 consid. 6).

Ce n'est que si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il apparaît que leurs volontés intimes divergent que le juge procédera à une interprétation dite objective. Cette dernière revêt donc un caractère subsidiaire (TF 4A_567/2013 du 31 mars 2014 consid. 5 et les réf. citées). Le juge doit alors interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A_567/2013 précité). Le moment décisif, pour l'interprétation selon le principe de la confiance, se situe lors de la

conclusion du contrat. Les circonstances survenues postérieurement à celle-ci ne permettent pas de procéder à une telle interprétation; elles constituent, le cas échéant, un indice de la volonté réelle des parties (TF 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 4 et les réf. citées; ATF 107 II 417 consid. 6, JdT 1982 1167).

3.2.3 Pour qu'un courtier ait droit à son salaire, il faut que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu, qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et le contrat escompté et qu'aucune cause de déchéance ne puisse être imputée au courtier (art. 413 al. 1 et 415 CO).

En matière de courtage d'indication, 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 vendu 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 (cf. TF 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les réf. citées). Le courtier indicateur, lequel, sauf convention expresse, n'a pas l'exclusivité de la recherche de vendeur, n'a droit à une commission que s'il a donné une information causale pour la vente (cf. TF 4A_148/2014 du 6 octobre 2014 consid. 6.1 et la réf. citée : ATF 84 II 542 consid. 5).

3.2.4 Le fardeau de la preuve de la conclusion du contrat incombe au prétendu courtier (Sj 2004 I 257; Rayroux, op. cit., nn. 5 à 12 ad art. 412 CO). Il incombe ainsi au courtier qui réclame un salaire de prouver les circonstances permettant de constater l'existence d'un accord des parties. Il faut que l'on puisse déduire des circonstances que les parties se sont mises d'accord sur les points essentiels d'un contrat de courtage (art. 1 al. 1 et art. 2 al. 1 CO; TF 4C.70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1).

Si le courtier n'a contribué à la conclusion du contrat avec le tiers qu'en indiquant l'occasion de conclure, il n'a droit à sa commission que s'il prouve que son mandat se limitait à cette indication (ATF 90 II 92

consid. 2 et 3). On peut en effet exiger du courtier, qui est en règle générale un professionnel, qu'il aborde la question de la nature de sa tâche et s'assure la preuve de l'accord intervenu à cet égard, par exemple au moyen d'une lettre de confirmation (TF 4A_673/2010 du 3 mars 2011 consid. 3.2.2; ATF 90 II 92 consid. 2 in fine).

3.3

3.3.1 A l'appui de sa demande du 18 décembre 2013, l'appelant alléguait avoir convenu avec l'intimé que le premier mettrait le second en contact avec des personnes désireuses de vendre des immeubles et que si le second en faisait acquisition pour lui ou pour un tiers, le premier percevrait une commission d'apporteur d'affaires, respectivement de courtage (demande, all. 5). L'appelant alléguait ensuite avoir transmis à l'intimé le dossier de vente de la parcelle n° [...] de [...] (demande, all. 7).

Si un tel contrat de courtage d'indication a été conclu, celui-ci l'a été, selon les dires de l'appelant et en toute logique, avant que l'intimé n'acquière la propriété que l'appelant lui aurait indiquée et censée, selon l'appelant, lui donner droit à la commission qu'il invoque. L'intimé a conclu l'acte de vente à terme de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] le 10 juin 2010 et cet acte a été exécuté le 29 juin 2010. Aucune pièce n'établit toutefois, avant cette date, une volonté réelle et concordante des parties de conclure le contrat de courtage invoqué. Les témoins entendus n'établissent pas non plus ce fait. En particulier, le témoignage de L._____, invoqué par l'appelant, est sans portée, dès lors que ce témoin indique ignorer si les parties avaient conclu le contrat de courtage allégué sous chiffre 5 de la demande, repris ci-dessus. Il n'y a par conséquent pas lieu de compléter l'état de fait du jugement de première instance à cet égard.

Plusieurs échanges de courriels, largement postérieurs à la conclusion de l'acte de vente, ont été produits. Ceux-ci ne démontrent toutefois pas, après coup, que les parties auraient eu la volonté réelle et concordante de conclure le contrat invoqué, qui plus est portant sur les prestations alléguées par l'appelant, soit prestation d'indication uniquement d'une part, commission de 15'000 fr. d'autre part. L'appelant a certes adressé à l'intimé un courriel le 10 octobre 2012 dans lequel il lui

écrivait « suite à nos divers entretiens au sujet des affaires que nous traitons ensemble, notamment, l'acquisition par vos soins de la parcelle du groupe J. _____ SA situé (sic) à [...] et actuellement occupé (sic) par la boulangerie W. _____ (sic), je vous confirme mon accord consistant à accepter une commission d'affaire de francs suisses 15'000 (quinze mille) payable par vos soins au plus tard mi-mars 2011 ». Il y a lieu cependant de relever que cette déclaration émane de l'appelant trois mois après la conclusion de l'acte de vente, sans aucune manifestation préalable. Elle est rédigée dans un style très formel (vouvoiement, montant en chiffres et en lettres) tranchant nettement avec celui adopté dans les autres courriels échangés entre les parties, versés au dossier de la cause. Ces circonstances imposent de considérer avec réserve la valeur probante de ce courriel. Cet écrit n'indique au demeurant pas quelle prestation l'appelant devait fournir pour avoir droit à la commission indiquée par lui de 15'000 fr., la mention « des affaires que nous traitons ensemble » ne permettant pas de retenir que l'appelant aurait estimé que la commission mentionnée était due pour la seule indication de la possibilité d'acheter la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. L'existence d'un accord sur une commission de 15'000 fr. – que l'appelant n'aurait fait que confirmer par son courriel du 10 octobre 2011 – est au demeurant contredite par les déclarations subséquentes de l'appelant, qui soutient que la somme due serait de 36'000 fr. « selon les accords intervenu (sic) » (demande, all. 25 et pièce 14). On ne saurait dès lors déduire du courriel du 10 octobre 2010 que l'appelant aurait confirmé par là sa volonté, aucunement établie par ailleurs, de conclure le contrat qu'il invoque aujourd'hui à l'appui de ses prétentions. Quant au courriel du 11 octobre 2011, formulé dans un tout autre style que celui du 10 précité, l'intimé, après avoir pris acte de « ton email », sans préciser lequel, a indiqué « c'est ok par rapport à ce qu'on (sic) discuté ». Une telle déclaration, ne faisant pas clairement référence à ce qui a été « discuté » (et non écrit la veille par l'appelant), ne permet pas de constater une confirmation de l'intimé sur un objet non déterminé. Ce courriel est ainsi impropre à confirmer une volonté réelle de l'intimé quant à l'objet invoqué par l'appelant à l'appui de ses prétentions, objet qui ne peut être déduit de son courriel du 10 octobre 2010. La référence dans le courriel du 11 octobre 2010 à un crédit de construction, sans détail, ne peut être reliée, en l'absence d'autres éléments, à la parcelle n° [...] dès lors que selon l'appelant lui-même (cf.

son courriel du 10 octobre 2010), les parties traitaient de plusieurs affaires, dont des biens-fonds à vendre à [...]. Une telle référence à un crédit de construction ne permet ainsi pas de limiter la déclaration de l'intimé au seul projet de la parcelle n° [...] et donc, finalement, de manifester un accord sur la déclaration de volonté de l'appelant du 10 octobre 2010, plus précis que ne l'était cette dernière. Les autres courriels auxquels se réfère l'appelant sont pour le surplus impropres à démontrer l'existence d'un tel accord. En particulier, les courriels des 23 et 24 janvier 2012 ne sont d'aucun secours à l'appelant dès lors qu'ils font référence à une « relation » entre les parties sans que l'on sache à quelle affaire elle se rapporte. Il en va de même du courriel du 12 octobre 2012 où l'appelant sollicite un « geste » de la part de l'intimé, sans donner plus de détails. Force est ainsi de constater qu'une volonté intime et convergente des parties, qu'elle porte sur la conclusion d'un contrat de courtage, sur les prestations qui auraient été dues par l'appelant ou sur la commission qui aurait été due par l'intimé pour ces prestations, n'a pas été établie.

L'interprétation des déclarations des parties sur la base de la théorie de la confiance n'aboutit pas à un résultat différent. Suivant la jurisprudence fédérale (cf. consid. 3.2.2 supra), le moment décisif, pour l'interprétation selon ce principe, se situe lors de la conclusion du contrat, soit en toute logique avant la conclusion de l'acte de vente passé en juin 2010. Or, le recourant n'a établi aucune circonstance antérieure à cette date qui pourrait être interprétée.

3.3.2 Au vu des éléments qui précèdent, force est de constater que l'appelant, qui supporte le fardeau de la preuve de l'existence d'un contrat de courtage d'indication entre les parties, n'établit pas l'existence d'un tel contrat pouvant donner lieu, à la suite de l'achat par l'intimé de la parcelle n° [...], à une commission en sa faveur.

A cela s'ajoute, dût-on admettre l'existence du contrat et l'objet de celui-ci invoqués par l'appelant, que ce dernier, qui là encore supporte le fardeau de la preuve, n'établit pas qu'il aurait exécuté les prestations dues selon lui et qu'il existerait un lien de causalité entre son

activité, telle qu'elle découle du contrat qu'il invoque, et l'achat intervenu. Cela justifie également le rejet de ses prétentions.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.6]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Vu l'issue du litige, l'appelant versera à l'intimé la somme de 1500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (sept cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelant D._____.
- IV.** L'appelant D._____ versera à l'intimé H._____ 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 21 juin 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me Jean-Samuel Leuba (pour D. _____),
- Me Christophe Sivilotti (pour H. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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), le 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).

La greffière :