Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 214/2014

Arrêt du 5 décembre 2014

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, présidente, Kolly, Hohl, Kiss et Niquille.
Greffier : M. Ramelet.

Participants à la procédure
A._____, représenté par Me Joël Vuilleumier,
recourant,

contre

B._____, représenté par Me Marc Labbé,
intimé.

Objet
action en libération de dette, contrat de courtage de négociation dans le domaine immobilier, double courtage,

recours contre la décision rendue le 26 février 2014 par la Cour suprême du canton de Berne, 2e Chambre civile.

Faits :

A.

A.a. Le 8 mars 2010, C._____, alors propriétaire d'une villa sise à X._____ (BE), a conclu un contrat de courtage avec A._____, domicilié à Y._____, portant sur la vente de cet immeuble au prix plancher de 2'200'000 fr. Aux termes dudit contrat, ce dernier s'engageait en particulier à établir la documentation complète de vente, à rédiger des annonces, à faire visiter la villa aux amateurs, à faire part à C._____ de toute offre même inférieure au prix minimum arrêté et à mener à bien les tractations de vente selon accord préalable entre les parties. S'agissant du calcul de la commission de courtage, laquelle incluait la TVA, l'accord prévoyait, sous ch. 9, ce qui suit: " Tout montant supérieur à CHF 2'200'000.-. Les parties conviennent de fixer le prix de vente à CHF 2'280'000.-. Toutefois si le prix est inférieur le taux de 3% s'applique ".
Conformément au contrat précité, A._____ a publié sur internet des annonces pour la vente de la villa.
En automne 2010, B._____ a contacté téléphoniquement A._____ pour lui signifier son intérêt et formuler une offre d'achat de la villa pour le prix de 1'800'000 fr. A._____ a alors pris langue avec B._____ pour lui demander si le prix de vente pouvait être augmenté à 1'820'000 fr. Ce dernier a répondu par l'affirmative, précisant qu'un montant de 1'825'000 fr. était également concevable.
A._____ ayant avisé C._____ de l'offre formulée par B._____, cette dernière a accepté de baisser le prix de vente de la villa.
Apparemment à la mi-octobre 2010, C._____ a signé un avenant au contrat de courtage du 8 mars 2010, lequel avait été préparé par A._____. Selon cet avenant, non daté, C._____ prétendait désormais à un

prix net de 1'755'000 fr. pour sa villa, étant entendu que A._____ percevait à titre de commission de courtage toute différence avec le prix définitif (ch. 1, 1 er par.); A._____ pouvait négocier, en tout ou partie, la commission avec l'acquéreur directement (ch. 1, 2 e par.); C._____ désirait idéalement un transfert de propriété au 30 juin 2011, mais, afin de faciliter la vente, se déclarait disposée à accepter qu'il intervienne à compter du 1 er février 2011 (ch. 2). Il a été retenu que C._____ et A._____ ont toujours évoqué une commission de courtage de 45'000 fr.

A.b. Le 21 octobre 2010, D._____ a fait à A._____ une offre d'achat de la villa au prix de 1'900'000 fr. Le même jour, B._____ et A._____ se sont rencontrés. Le second a averti le premier qu'il devait se décider rapidement, étant donné que d'autres acheteurs potentiels étaient intéressés par la villa.
Toujours ce même jour, B._____ a signé une reconnaissance de dette, d'après laquelle il se déclarait prêt à verser le prix de 1'800'000 fr. pour l'acquisition de la villa, " augmenté d'une participation à la commission de courtage de (A._____) d'un montant de CHF 25'000.-"; B._____ s'engageait à verser à A._____ la commission de courtage de 25'000 fr. le jour de la signature de l'acte de vente, sous réserve que la villa pût être acquise " pour le prix de CHF 1'800'000.- (soit globalement CHF 1'825'000.-) ". B._____ a ajouté de sa main sur la reconnaissance de dette la mention suivante: " + 5'000.- commission de succès ". S'agissant de cette somme supplémentaire de 5'000 fr., il a été retenu que B._____ a expliqué qu'il voulait récompenser A._____ pour le travail rapide effectué et l'aide qu'il lui avait fournie.
Le 26 octobre 2010, B._____ et C._____ ont signé le contrat de vente immobilière portant sur la villa de X._____ devant le notaire E._____; le prix de vente était de 1'800'000 fr., l'entrée en jouissance étant fixée au 1 er février 2011. Avant la signature de cette convention, B._____ et C._____ n'avaient pas été en contact direct.
Le 31 décembre 2010, la société F._____ Sàrl, à Y._____, a envoyé à C._____ une facture, par laquelle lui était réclamé paiement de 45'000 fr. pour la commission forfaitaire de courtage afférente à la vente de sa villa. C._____ a honoré cette facture par cession à F._____ Sàrl de sa créance en paiement du prix de vente de la villa à concurrence du montant de 45'000 fr., ladite société pouvant s'adresser directement au notaire E._____ pour obtenir paiement. Le notaire E._____ a versé la somme de 45'000 fr. à F._____ Sàrl le 18 février 2011.
Si B._____ a payé à A._____ le montant de 10'000 fr. par deux versements de 5'000 fr. opérés les 29 octobre 2010 et 22 décembre 2010, il n'a pas versé le solde de la dette reconnue dans l'acte du 21 octobre 2010, représentant 20'000 fr.

B.
A._____ ayant fait notifier à B._____ un commandement de payer la somme de 20'000 fr. en capital, que le poursuivi a frappé d'opposition, il a requis la mainlevée provisoire. Par décision du 14 septembre 2011, le Tribunal régional Jura bernois-Seeland a levé provisoirement l'opposition pour un montant de 20'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 2 mars 2011.
Le 5 octobre 2011, B._____ (demandeur) a ouvert action en libération de dette (art. 83 al. 2 LP) contre A._____ (défendeur) devant le Tribunal régional Jura bernois-Seeland. Le demandeur concluait à ce qu'il soit constaté qu'il ne doit pas au défendeur la somme de 20'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2011 faisant l'objet du prononcé de mainlevée provisoire du 14 septembre 2011.
Le défendeur a conclu au rejet des conclusions de la demande.
Par jugement du 30 avril 2013, la Présidente du Tribunal régional Jura bernois-Seeland a admis l'action en libération de dette, prononçant que le demandeur ne devait pas au défendeur la somme de 20'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2011.
Saisie d'un appel du défendeur, la 2e Chambre civile de la Cour suprême du canton de Berne, par décision du 26 février 2014, a constaté que le demandeur ne devait pas au défendeur la somme de 20'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2011 faisant l'objet de la décision de mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer notifié par A._____.

C.
A._____ exerce contre la décision du 26 février 2014 un recours en matière civile au Tribunal fédéral, subsidiairement un recours constitutionnel. Dans les deux recours, il conclut à l'annulation de la décision précitée,

le demandeur B._____ devant être débouté de toutes ses conclusions en libération de dette.
L'intimé conclut à l'irrecevabilité du recours en matière civile, subsidiairement à son rejet. Il conclut aussi au rejet du recours constitutionnel.
La 2e Chambre civile de la Cour suprême du canton de Berne a apporté de brèves déterminations.

Considérant en droit :

1.

1.1.

1.1.1. Devant l'autorité précédente, le litige portait sur une demande tendant à la constatation de l'inexistence de la créance en paiement de la rémunération du courtier, se montant à 20'000 fr. (cf. art. 51 al. 1 let. a et al. 3 LTF). La valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. requise par l'art. 74 al. 1 let. b LTF pour que puisse être intenté un recours en matière civile n'est pas atteinte. Le recourant soutient toutefois que ledit recours est recevable sans égard à la valeur litigieuse, car la contestation soulève une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF).
La partie recourante qui soutient que ce cas de figure est réalisé doit exposer en quoi l'affaire remplit la condition exigée (art. 42 al. 2 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.1 p. 582).
Le recourant expose à cet égard que le litige a trait à l'interprétation de l'art. 415 CO. L'intervention du Tribunal fédéral serait nécessaire pour lever les incertitudes liées à l'admissibilité, sans réserve ou avec restrictions, du double contrat de courtage en matière immobilière. Il est d'avis que " la loi semble claire, mais ne l'est pas ", que la doctrine est divisée et que la jurisprudence cantonale n'est pas unanime.
Il sied de se montrer restrictif pour admettre une dérogation à l'exigence de la valeur litigieuse en application de l'art. 74 al. 2 let. a LTF (ATF 135 III 1 consid. 1.3 p. 4; 134 III 267 consid. 1.2 p. 269).
Selon la jurisprudence, la contestation soulève une question juridique de principe lorsqu'il est nécessaire, pour résoudre le cas d'espèce, de trancher une question juridique qui donne lieu à une incertitude caractérisée, laquelle appelle de manière pressante un éclaircissement de la part du Tribunal fédéral, en tant qu'autorité judiciaire suprême chargée de dégager une interprétation uniforme du droit fédéral (ATF 139 III 182 consid. 1.2 p. 185, 209 consid. 1.2 p. 210; 138 I 232 consid. 2.3 p. 236).

1.1.2. Il résulte des faits déterminants (art. 105 al. 1 LTF) que le recourant et C._____ ont conclu le 8 mars 2010 par écrit un contrat de courtage tel que l'entend l'art. 412 al. 1 CO. A teneur de cet accord, le recourant, en qualité de courtier, devait notamment mener les tractations de vente de la villa de la prénommée. Il est ainsi indubitable que ce contrat doit être qualifié de courtage de négociation (art. 413 al. 1 in fine CO).
Il a également été constaté que l'intimé a pris contact en automne 2010 avec le recourant à la suite de l'annonce publiée par ce dernier sur internet en relation avec la vente de la villa en question. L'intimé a chargé le recourant, par accord du 21 octobre 2010, de conduire la négociation avec C._____. L'intimé n'a pas été en relation directe avec cette dernière avant la passation du contrat de vente immobilière. L'accord conclu entre l'intimé et le recourant constitue sans conteste au point de vue juridique un second contrat de courtage de négociation.
L'autorité cantonale a écrit, au considérant 2.2. ch. 52 de la décision déférée, que ces qualifications juridiques ne sont pas remises en cause par les parties.

1.1.3. Dans l'ATF 111 II 366 consid. 1a p. 368, le Tribunal fédéral a rappelé, en se référant à la jurisprudence (ATF 110 II 276 et 35 II 63), que l'art. 415 CO interdit au courtier de se faire promettre une rémunération à la fois par deux mandants si cela est contraire au contrat de courtage ou aux règles de la bonne foi. Le texte de cette norme légale n'exclut pas tout double courtage, mais l'admet au contraire dans certaines limites. La juridiction fédérale a ainsi précisé, au consid. 1b de cet arrêt, p. 368, que dans l'hypothèse où il n'incombe pas au courtier d'obtenir les conditions les plus favorables possibles pour les intérêts opposés de l'acheteur et du vendeur, le double courtage, faute de collision d'intérêts, est compatible avec les règles de la bonne foi. La question de savoir s'il fallait s'en tenir à tous égards à cette jurisprudence ou s'il fallait limiter l'admissibilité du double courtage au seul courtage d'indication a été laissée indécise (consid. 1b p. 368/369).
Selon l'ATF 124 III 481 consid. 3a p. 483, qui se rapporte à l'ATF 111 II 366 susmentionné, le double courtage

est en règle générale admissible, pour autant qu'il ne soit pas exclu par le contrat de courtage et ne conduise pas à une collision des intérêts (Interessenkollision) en présence. Cet arrêt a été rendu en rapport avec la conclusion d'un contrat de courtage d'assurances, où le courtier, mandataire du preneur d'assurance, était payé par les compagnies d'assurance avec lesquelles son mandant concluait des contrats d'assurance.
Dans l'arrêt non publié 4C.375/2005 du 22 décembre 2006 consid. 4.3, le Tribunal fédéral, citant l'ATF 111 II 366 consid. 1b, a admis que l'activité simultanée du courtier pour deux personnes conduit à une collision d'intérêts lorsque le courtier doit obtenir pour l'acheteur et le vendeur de biens immobiliers, dont les intérêts s'opposent, les conditions contractuelles les plus avantageuses qu'il soit possible. Ce précédent a été confirmé dans les mêmes termes dans l'arrêt non publié 4A 508/2007 du 25 mars 2008, consid. 3.
Cette jurisprudence a été critiquée en doctrine. Pour THÉVENOZ/PEYROT ( Le contrat de courtage immobilier, in Servitudes, droit de voisinage, responsabilités du propriétaire immobilier, 2007, p. 129) et HEINRICH HONSELL (Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 9 e éd. 2010, p. 357), le double courtage de négociation n'est pas admissible; il crée un conflit d'intérêts insoluble, puisqu'une même personne ne peut négocier en même temps dans l'intérêt du vendeur, qui recherche un prix élevé, et dans celui de l'acheteur, qui désire un prix bas.
La question de l'admission du double courtage de négociation dans le domaine immobilier ne trouve pas de solution évidente au regard du libellé de l'art. 415 CO.
Après avoir laissé la question ouverte, la jurisprudence publiée du Tribunal fédéral a restreint l'admissibilité du double courtage de négociation à l'absence de tout conflit des intérêts en présence. Les circonstances à la base de ce précédent ne concernaient cependant pas le courtage immobilier.
Il y a ainsi une incertitude jurisprudentielle en matière de double courtage d'immeubles lorsque le courtier est chargé de négocier les affaires pour le compte de l'acheteur et du vendeur. Les circonstances du cas sont susceptibles de se reproduire à tout moment, à considérer en particulier la dynamique du marché immobilier en Suisse.
Il sied en conséquence de recevoir le recours en matière civile sur la base de l'art. 74 al. 2 let. a LTF, ce qui entraîne ipso facto l'irrecevabilité du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

1.2. Le défendeur, qui a succombé dans ses conclusions tendant au rejet de l'action de libération de dette ouverte par le demandeur, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Dirigé pour le reste contre un jugement final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.3. Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336) et apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours et ne traite donc pas celles qui ne sont plus discutées par les parties (art. 42 al. 2 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584).

1.4. Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). Les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). La juridiction fédérale peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62), ou établies en violation du droit comme l'entend l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante n'est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières que si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

2.

2.1. Dans la décision critiquée, la cour cantonale a liminairement retenu que, sous réserve d'une éventuelle déchéance au sens de l'art. 415 CO, le défendeur a droit au salaire arrêté avec le demandeur, selon le contrat du 21 octobre 2010, à concurrence de 25'000 fr., augmenté d'une prime de succès de 5'000 fr.

Se ralliant à l'opinion de Thévenoz/Peyrot (op. cit., ibidem) et de Honsell (op. cit., ibid.), l'autorité cantonale s'est prononcée en faveur d'une interprétation stricte de l'art. 415 CO, selon laquelle est interdit par principe le double contrat de courtage de négociation, au motif que " nul ne peut servir deux maîtres ". La seule réserve qui doit être opérée à l'interdiction générale de ce double courtage concerne le cas où le courtier convient avec l'acheteur que ce dernier prenne à sa charge tout ou partie de la commission fixée avec le vendeur, en sorte que le montant global de la commission reste identique. Or, dans la présente espèce, le défendeur, selon les contrats de courtage, a droit à une double commission, sans que le montant de la commission due par C._____ ne soit réduite en fonction de celle que le demandeur s'est engagé à payer au courtier. Pour la cour cantonale, un conflit d'intérêts insoluble existe dans la relation tripartite qui liait C._____ et les plaideurs. Elle en a inféré que le défendeur devait être déchu de son droit au salaire conformément à l'art. 415 CO.
A supposer même qu'il faille privilégier une interprétation moins restrictive de l'art. 415 CO et reconnaître de cas en cas la validité du double contrat de courtage de négociation dans le domaine immobilier, les magistrats bernois ont affirmé, dans une argumentation superfétatoire, que le courtier a violé son obligation d'information et de transparence; ce dernier n'a pas averti le demandeur que la commission dont il s'était fait promettre le paiement par celui-ci n'irait pas diminuer la commission due par la venderesse; il est donc exclu d'admettre que les mandants ont toléré ou accepté la double activité du courtier en pleine connaissance de cause.

2.2. Le recourant invoque une violation de l'art. 415 CO. Il serait contraire au droit fédéral d'exclure dans l'absolu, comme l'a fait la cour cantonale, toute conclusion d'un double contrat de courtage de négociation en prévoyant une seule exception. Il soutient que l'admission limitée de ce double courtage doit englober tous les cas dans lesquels le courtier ne trahit pas les intérêts de ses mandants. Il prétend ainsi qu'il n'était pas à même de porter préjudice à la venderesse. L'intérêt de cette dernière était en effet de vendre la maison au prix de 1'800'000 fr., du moment qu'elle avait accepté d'attribuer au courtier, à titre de commission de courtage, toute différence intervenant avec ce prix. Les intérêts de l'intimé n'ont pas davantage été trahis, étant donné que ce dernier ne pouvait espérer un meilleur prix d'achat que celui qui a été finalement convenu. Il relève que personne n'a remis en cause la validité de l'avenant au contrat de courtage signé par C._____.
A propos de la motivation subsidiaire de la cour cantonale, le recourant allègue que le fait qu'il n'ait pas révélé à l'intimé que la commission payée par ce dernier ne serait pas imputée sur le montant du salaire de courtier qu'il devait toucher de C._____ n'a aucune pertinence dans l'application de l'art. 415 CO. Déchoir le courtier de son droit à la rémunération pour n'avoir pas donné de telles informations consacrerait une entorse au droit fédéral.
Le recourant affirme qu'il a rempli intégralement ses devoirs de courtier, que les intérêts des deux parties mandantes ont été conciliés et que son activité au service de l'intimé doit être rémunérée selon ce que le contrat du 21 octobre 2010 prévoit.

3.
Il faut observer ici que la décision attaquée est fondée sur une double motivation. Se conformant à l'exigence de recevabilité posée par la jurisprudence (ATF 138 III 728 consid. 3.4 p. 735; 133 IV 119 consid. 6.3 p. 120 s.), le recourant a attaqué chacune de ces deux motivations alternatives.

4.

4.1. A teneur de l'art. 415 CO, le courtier perd son droit au salaire et au remboursement de ses dépenses, s'il agit dans l'intérêt du tiers contractant au mépris de ses obligations, ou s'il se fait promettre par lui une rémunération dans des circonstances où les règles de la bonne foi s'y opposaient.
L'art. 415 CO vise deux hypothèses: la première est celle où le courtier enfreint ses obligations de fidélité (cf. art. 412 al. 2 CO qui renvoie à l'art. 398 al. 2 CO) en agissant dans l'intérêt du tiers contractant - c'est-à-dire du cocontractant potentiel de son mandant - au mépris des obligations qu'il assume envers ce dernier; la seconde est celle où le courtier se fait promettre par le tiers cocontractant une rémunération dans une situation qui heurte les règles de la bonne foi (cf. Caterina Ammann, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 5e éd. 2011, n2-4 ad art. 415 CO; François Rayroux, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2e éd. 2012, n°2 ad art. 415 CO).

4.2. Il résulte de la décision attaquée que C._____ et le recourant étaient liés depuis le 8 mars 2010 par un contrat de courtage de négociation portant sur la vente de la villa de la première au prix minimum de 2'200'000 fr.
En automne 2010, l'intimé a téléphoné au recourant pour formuler une offre d'achat de la villa pour le prix de 1'800'000 fr. Après discussion avec le recourant, qui lui avait demandé si le prix d'achat pouvait être augmenté, l'intimé s'est déclaré prêt à verser 1'825'000 fr. pour acquérir l'immeuble.
Le recourant a informé C._____ de l'offre d'achat de l'intimé au montant de 1'800'000 fr., mais il ne lui a pas précisé que l'intimé acceptait, le cas échéant, d'augmenter le prix à 1'825'000 fr.
Après ses vacances d'octobre 2010, C._____ a accepté, en signant un avenant au contrat de courtage, rédigé par le recourant, de baisser le prix de vente net au montant de 1'755'000 fr.; avec la commission de courtage envisagée, qui était de 45'000 fr., le prix de vente devait se monter à 1'800'000 fr.
Le 21 octobre 2010, un tiers a proposé au recourant d'acheter ladite villa au prix de 1'900'000 fr. Ce dernier n'a pas communiqué cette offre à la propriétaire de l'immeuble. Il a en revanche averti immédiatement l'intimé que d'autres amateurs s'intéressaient à acquérir l'immeuble, de sorte que sa décision d'acheter devait intervenir rapidement.
Toujours le 21 octobre 2010, le recourant a conclu avec l'intimé un second contrat de courtage de négociation. Selon cet accord, l'intimé se déclarait prêt à payer pour la villa le prix de 1'800'000 fr., somme à laquelle devait s'ajouter une commission de courtage globale de 30'000 fr. (incluant 5'000 fr. de " commission de succès ").
Le 26 octobre 2010, C._____ a vendu sa villa à l'intimé au prix de 1'800'000 fr., l'entrée en jouissance étant agendée au 1 er février 2011.

4.3. L'enchaînement de ces événements amène le Tribunal fédéral à poser les principes suivants.
En matière immobilière, le simple fait pour un courtier de conclure un contrat de courtage de négociation avec le vendeur (respectivement l'acheteur) d'un bien-fonds entraîne un conflit d'intérêts s'il conclut avec l'acheteur (respectivement le vendeur) un second courtage de négociation.
Dans un tel cas de figure, il est en effet inconcevable que le courtier négociateur d'immeubles, qui doit obtenir le prix le plus haut pour le vendeur et le prix le plus bas pour l'acheteur, ne se trouve pas dans une situation à risque de conflit d'intérêts, dès l'instant où il est appelé à défendre des intérêts opposés: en effet, soit le courtier favorise les intérêts financiers de l'une ou l'autre des parties à la transaction immobilière, de sorte qu'il enfreint son obligation de fidélité (art. 412 al. 2 CO qui renvoie à l'art. 398 al. 2 CO) à l'égard d'un de ses mandants; soit il agit, comme dans la présente espèce, dans son propre intérêt, cela au mépris des devoirs de fidélité que la passation des deux contrats de courtage avec ses mandants ont fait naître.
In casu, il appert que le recourant a incité la venderesse à accepter une baisse du prix de vente net à 1'755'000 fr. - sans l'avoir informée qu'un tiers avait présenté une offre plus élevée que celle de l'intimé - et s'est fait promettre par celle-ci que tout montant payé par l'acheteur dépassant le prix réduit lui reviendrait à titre de commission de courtage. Dans le même temps, il a conduit les négociations avec l'intimé, mais il ne l'a pas fait bénéficier du prix de vente réduit par la venderesse, puisqu'il a fait état à l'acheteur d'un prix de 1'800'000 fr. (qui sera le prix de vente définitif), auquel devait s'ajouter pour celui-ci le paiement au courtier d'une commission de courtage de 25'000 fr., plus 5'000 fr. de " commission de succès ".
Le caractère inévitable du conflit d'intérêts en matière de vente immobilière est reconnu en doctrine (cf. THÉVENOZ/PEYROT, Le contrat de courtage immobilier, in Servitudes, droit de voisinage, responsabilités du propriétaire immobilier, 2007, p. 129; HEINRICH HONSELL, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 9 e éd. 2010, p. 357; CLAIRE HUGUENIN, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 2 e éd. 2014, n°3369 p. 1012; AMMANN, op. cit., n°4 ad art. 415 CO).
En conséquence, il convient d'admettre, dans le domaine immobilier, que le double courtage de négociation tombe sous le coup de la situation visée à l'art. 415 in fine CO, que les deux contrats sont nuls et que le courtier perd son droit au salaire en rapport avec les deux contrats.
En jugeant que le recourant devait être déchu de son droit au salaire à l'égard de l'intimé, la cour cantonale n'a pas transgressé l'art. 415 CO.

4.4. Comme la première motivation qui a permis à la cour cantonale de déchoir le recourant de son droit au salaire a résisté à l'examen, il est superflu d'examiner la seconde motivation de cette juridiction.

5.
En définitive, le recours en matière civile doit être rejeté.
Vu l'issue du litige, le recourant paiera les frais judiciaires et versera à l'intimé une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1, 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.
Le recours en matière civile est rejeté.

3.
Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

4.
Le recourant versera à l'intimé une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

5.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour suprême du canton de Berne, 2e Chambre civile.

Lausanne, le 5 décembre 2014

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

La Présidente : Klett

Le Greffier : Ramelet