

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 mars 2026

Composition : M me CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. Stoudmann et Oulevey, juges  
Greffier : M. Curchod

\* \* \* \* \*

**Art. 2 CC ; 18, 120 et 318 CO ; 188 al. 2 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Q\*\*\*, contre le jugement rendu le 8 novembre 2024 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**\_\_\_\_\_, à R\*\*\*, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 8 novembre 2024, motivé le 14 mars 2025, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après: les premiers juges) a constaté que la société simple formée par le demandeur C.\_\_\_\_\_ et la défenderesse B.\_\_\_\_\_ SA selon contrat du 23 novembre 2010 était dissoute (I), a dit que la défenderesse B.\_\_\_\_\_ SA était la débitrice du demandeur C.\_\_\_\_\_ et lui devait immédiat paiement d'un montant de 1'900'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 6 novembre 2018 (II), et d'un montant de 184'779 fr. 80, avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 août 2020 (III), a statué sur les frais (IV à VIII) et a rejeté toutes les autres et plus amples conclusions (IX).

En droit, les premiers juges ont retenu que les rapports contractuels des parties en lien avec la convention qu'elles avaient signée le 23 novembre 2010 devaient être qualifiés de société simple, à l'instar de ce qu'elles avaient soutenu en procédure. Le projet immobilier à la base de la convention susmentionnée était devenu impossible à réaliser en raison du déclassement de la parcelle n° aaa de la Commune de S\*\*\* en zone viticole inconstructible et du fait que la société D.\_\_\_\_\_ SA avait repris tous les avoirs, droits et obligations de B.\_\_\_\_\_ SA dans le projet PPA S\*\*\*-gare. Il y avait ainsi lieu de constater la dissolution de la société simple formée par les parties, qui avait pris fin par l'avènement de cette impossibilité. S'agissant de la liquidation de la société, il y avait lieu de tenir compte de produits totalisant 3'350'721 fr. 60 et de charges de 1'081'162 fr. 05, tels que retenus par l'expert F.\_\_\_\_\_ de la société A.\_\_\_\_\_ SA. Il n'a en particulier pas été tenu compte de divers frais supplémentaires de 945'347 fr. 30 figurant dans la comptabilité de B.\_\_\_\_\_ SA selon ses dires et de frais de mutation, par 47'835 fr. 50, non retenus par l'expert, aucun élément produit par les parties à l'appui de leurs écritures ne démontrant la réalité des éléments avancés par la société susnommée, étant relevé que le seul décompte relatif au projet produit par cette dernière était clairement insuffisant à cet égard. Après remboursement de l'apport de 1'900'000 fr. effectué par C.\_\_\_\_\_, demeurait un bénéfice de 369'559 fr. 55 (3'350'721

fr. 60 - 1'081'162 fr. 05 - 1'900'000 fr.) qu'il convenait de répartir par moitié entre les parties en leur qualité d'associés et conformément à la convention du 23 novembre 2010, de sorte que C.\_\_\_\_\_ avait droit à un montant de 184'779 fr. 80 (369'559 fr. 55 / 2). Contrairement à ce qui était soutenu par B.\_\_\_\_\_ SA, il n'apparaissait pas que C.\_\_\_\_\_ avait agi contre les intérêts de la société. Il n'était aucunement démontré que l'échec du projet immobilier était imputable à ce dernier, cet échec semblant davantage lié au changement de direction pris par B.\_\_\_\_\_ SA et dont les causes n'avaient pas été établies. Enfin, l'existence et la réalité des créances opposées en compensation par B.\_\_\_\_\_ SA n'avaient pas été établies de manière suffisante par celle-ci.

**B.**           **a)** Par acte du 15 avril 2025, B.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, préalablement, à ce qu'une nouvelle expertise comptable soit ordonnée sur les allégués pour lesquels les parties ont offert ce moyen de preuve au cours de la procédure de première instance. A titre principal, l'appelante a conclu à la réforme de la décision attaquée, en ce sens que les conclusions prises par C.\_\_\_\_\_ dans sa demande du 18 décembre 2020 et de son acte du 17 novembre 2021 soient intégralement rejetées. A titre subsidiaire, l'appelante a conclu à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt sur appel à intervenir.

**b)** Le 9 février 2026, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a donné avis à l'appelante que la Cour de céans se réservait de qualifier la convention passée le 23 novembre 2010 entre l'appelante et C.\_\_\_\_\_ de contrat de prêt partiaire, plutôt que de contrat de société simple. Un délai au 3 mars 2026 a été imparti à l'appelante pour se déterminer à ce sujet.

**c)** Le 3 mars 2026, l'appelante a déposé des déterminations.

**d)** C.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) n'a pas été invité à se déterminer.

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

**1. a)** L'intimé, né le \*\*\*1967, dispose d'une formation en mécanique et a suivi des études de dessinateur industriel. A tout le moins depuis le début des années 2000, l'intimé a une expérience en matière immobilière. En effet, il est l'unique associé gérant de la société E. \_\_\_\_\_ Sàrl, constituée le 22 septembre 1999 alors sous une autre raison sociale, dont le but statutaire principal est - depuis 2005 - le suivant : « conseils, mise en valeur, courtage et promotion de biens immobiliers ».

**b)** L'appelante est une société de droit suisse dont le siège se trouve à T\*\*\* et dont le but social est l'exploitation, l'achat, la construction, la transformation et la revente de tous immeubles et de tous droits immobiliers. D'après l'extrait du registre du commerce de l'appelante, « [I]a société envisage d'acquérir le bien-fonds feuillet aaa du cadastre de la Commune de S\*\*\*, dont G. \_\_\_\_\_, à QV\*\*\*, J. \_\_\_\_\_, à QV\*\*\*, et K. \_\_\_\_\_, à V\*\*\*, sont propriétaires en main commune, communauté héréditaire, pour le prix maximum de CHF 1'900'000.-- ».

L. \_\_\_\_\_ est l'administrateur unique de l'appelante, au bénéfice de la signature individuelle.

**2.** L'intimé et L. \_\_\_\_\_, respectivement les sociétés que ce dernier administre, sont en relation d'affaires depuis le début des années 2000. L'intimé a même été associé-gérant de la société M. \_\_\_\_\_ Sàrl, actuellement détenue par L. \_\_\_\_\_. Cette société est également active dans le domaine de l'immobilier.

Au fil des ans, l'intimé et L. \_\_\_\_\_ ont développé, principalement par les sociétés qu'ils administrent, divers projets immobiliers.

**3. a)** C'est dans ce contexte que l'intimé a eu connaissance d'un projet immobilier à S\*\*\*. Ainsi, à une date qui n'a pas pu être établie par l'instruction, l'administrateur de l'appelante - à savoir L.\_\_\_\_\_ - a pris contact avec l'intimé afin de lui proposer de participer au projet précité. L'appelante a indiqué à l'intimé qu'elle avait pour objectif d'acquérir la parcelle n° aaa de la Commune de S\*\*\*, parcelle constructible à l'époque, et de la valoriser notamment en l'incluant dans le projet de Plan partiel d'affectation « S\*\*\*-Gare » (ci-après : PPA S\*\*\*-Gare).

Selon les calculs présentés par l'appelante à l'intimé, le prix de vente des appartements, à réaliser sur la nouvelle parcelle N du PPA S\*\*\*-Gare, aurait dû s'élever à plus de 54'000'000 francs. Les coûts des travaux et d'achat de la parcelle ont été estimés, par l'appelante, à approximativement 31'030'000 francs. L'opération immobilière présentée par l'appelante aurait ainsi dû générer un bénéfice net de 22'970'000 fr. (54'000'000 fr. - 31'030'000 fr.).

**b)** Le 23 novembre 2010, l'intimé en qualité d'« investisseur » et l'appelante en qualité de « promoteur » ont conclu une convention, rédigée et préparée par l'appelante, dont la teneur est la suivante :

« [...]

A TITRE PRELIMINAIRE

La présente convention a pour but de régir les relations contractuelles entre le promoteur et l'investisseur relativement à une opération immobilière ayant comme objet un bien-fonds sis sur la Commune de S\*\*\*, au lieu-dit W\*\*\*, plan ccc, parcelle n° aaa, inscrit comme tel au Registre foncier, libellé ci-après « S\*\*\* ».

L'opération consiste à financer l'objet susmentionné, afin de participer au PPA de la Gare, en cours d'élaboration, qui représentera à terme une surface globale constructible d'environ 4700m<sup>2</sup> SPB (surface brute de plancher).

Il est précisé qu'à ce jour, le promoteur est d'ores et déjà propriétaire du bien fond (sic) parcelle n° aaa.

Pour mener à terme cette opération, parties conventionnent ce qui suit.

I. ACHAT

Le promoteur à (sic) acheté la parcelle n° aaa de la commune de S\*\*\*, promotion « S\*\*\* » pour Fr. 1'900'000.- (un million neuf cent mille francs) par acte d'achat et de vente instrumenté auprès de Me N.\_\_\_\_\_, notaire à X\*\*\*.

Pour permettre le financement de cet achat, l'investisseur versera en faveur de B.\_\_\_\_\_ SA, pour le 25 novembre 2010 au plus tard, Fr. 1'900'000.- (un million neuf cent mille francs).

Ce financement est libre de tout intérêt et sera garanti par une cédule hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang en faveur de l'investisseur, d'une valeur identique grevant « S\*\*\* ».

## II. REALISATION

Afin de garantir un rendement minimum à l'investisseur, une partie du montant investi pourra être utilisé sur d'autres promotions. L'utilisation d'une partie de ces fonds nécessitera l'accord de l'investisseur.

Un montant de Fr. 500'000 a été d'ores et déjà mis en faveur de la promotion « Y\*\*\* », parcelle n° ccc de la commune de Y\*\*\* elle (sic) sera régie par une convention à signer entre parties.

## III. GARANTIES

En temps voulu par le promoteur, les Fr. 1'400'000.- (un million quatre cent mille francs), (Fr. 1'900'000.- - Fr. 500'000.-) investis par l'investisseur tel que sous chiffre I et II ci-dessus prévu (sic), seront versés sur un compte bancaire dont est titulaire le promoteur, à sa libre disposition pour être utilisés dans le cadre du projet « S\*\*\* ».

Ce montant sera garanti par une cédule hypothécaire de Fr. 1'400'000.- en 2<sup>e</sup> rang.

## IV. BENEFICE NET

La rémunération de l'investisseur s'élève à 50 % du bénéfice net réalisé par l'opération objet de la présente convention, plus précisément sur l'ensemble des parcelles achetées, échangées et/ou revendues, dans le cadre du « PPA de la Gare de S\*\*\* », en cours, par B. \_\_\_\_\_ SA sur projet susmentionné. (soit environ 4700m2 SPB)

## V. DROIT DE PREEMPTION

Pour sauvegarder les intérêts de l'investisseur, ce dernier est mis au bénéfice d'un droit de préemption sur la parcelle de base no aaa sise au lieu-dit « W\*\*\* », sur la commune de S\*\*\*, bien-fonds dont est l'objet de la présente convention.

## VI. DIVERS

L'ensemble des frais administratifs, directs et indirects, de l'opération immobilière faisant l'objet de la présente convention sera supporté par la promotion.

## VII. FOR ET DROIT APPLICABLE

En cas de litige, le for se trouve au lieu de situation de l'immeuble, objet de la présente convention.

Le droit suisse est applicable.

[...] ».

**c)** Le 25 novembre 2010, les montants de 1'400'000 fr. et de 500'000 fr. ont été versés sur le compte bancaire de l'Association des notaires vaudois, sous la rubrique du notaire concerné.

**d)** Par acte de novation du 30 novembre 2010, l'appelante a créé deux cédules hypothécaires au porteur de respectivement 500'000 fr., en premier rang, et 1'400'000 fr., de deuxième rang, dont l'appelante est seule débitrice et qui grèvent la parcelle n° aaa de S\*\*\*.

Cet acte précise que l'appelante donne mandat au notaire de remettre à l'intimé les cédules hypothécaires.

**e)** Également le 30 novembre 2010, les parties ont conclu un pacte de préemption par-devant notaire, dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...] 1. B. \_\_\_\_\_ SA constitue, en faveur de C. \_\_\_\_\_, qui accepte, un droit de préemption non qualifié affectant la parcelle aaa susdésignée.  
2. Ce droit de préemption est accordé pour une durée de 10 ans dès le 30 novembre 2010 échéant ainsi le 30 novembre 2020. [...]  
3. [...]  
4. Ce droit de préemption peut être invoqué en cas de vente de la parcelle, ainsi qu'à l'occasion de tout autre acte juridique équivalant économiquement à une vente. [...]  
5. La venderesse doit informer le titulaire du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu. Pour ce faire, elle remettra au titulaire une expédition de l'acte de vente [...] ».

Ce droit de préemption est arrivé à échéance le 30 novembre 2020.

**4. a)** En automne 2010, l'appelante a débuté des négociations avec la Commune de Z\*\*\* (dont fait partie S\*\*\* depuis la fusion du 1<sup>er</sup> juillet 2011 des communes de S\*\*\*, U\*\*\*, QQ\*\*\*, QR\*\*\* et QS\*\*\*) et les P. \_\_\_\_\_ P. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : les P. \_\_\_\_\_).

**b)** L'appelante a indiqué à l'intimé qu'en raison du projet de PPA S\*\*\*-Gare, la Commune de S\*\*\* prévoyait de déclasser la parcelle n° aaa en zone viticole non constructible.

En effet, comme cela ressort de l'information publiée sur le site internet par la Commune de Z\*\*\* le 6 juin 2012, un des éléments principaux du nouveau PPA S\*\*\*-Gare consistait dans le fait que « les parcelles en vert situées à l'Ouest, actuellement en zone villa et zone intermédiaire, ont été déclassées en zone viticole inconstructible ».

**c)** Pour compenser la perte de valeur due à cette expropriation matérielle, la Commune de Z\*\*\* et les P. \_\_\_\_\_ avaient prévu de créer une

nouvelle parcelle N dont les droits à bâtir d'une valeur de 1'831'000 fr. auraient été transférés à l'appelante.

**d)** A partir de septembre 2010, l'intimé a été associé aux négociations en vue de l'indemnisation de l'expropriation matérielle de la parcelle n° aaa de S\*\*\* due à l'élaboration du PPA S\*\*\*-Gare. Il ressort ainsi des notes de séance des 10 septembre 2010, 22 décembre 2010, 1<sup>er</sup> février 2011 et 16 mars 2011, tenues par la Municipalité de S\*\*\* relativement au projet immobilier litigieux, que l'intimé faisait partie des participants auxdites séances.

**e)** Jusqu'à la conclusion de la convention, le 22 juin 2011, par la défenderesse, la Commune de S\*\*\*, les P.\_\_\_\_\_, BB.\_\_\_\_\_ et BC.\_\_\_\_\_ SA (dont il est question ci-après), l'intimé avait été informé des tenants et aboutissants du projet immobilier.

**f)** Dans le cadre des négociations est intervenue la société D.\_\_\_\_\_ SA qui était intéressée par l'achat des droits à bâtir sur la nouvelle parcelle N à réaliser dans le cadre du PPA S\*\*\*-Gare.

L'appelante a eu des négociations avec D.\_\_\_\_\_ SA en l'absence de la Commune de S\*\*\* et de l'intimé.

**g)** Une convention entre l'appelante - en son nom -, la Commune de S\*\*\*, les P.\_\_\_\_\_, BB.\_\_\_\_\_ et BC.\_\_\_\_\_ SA a été conclue le 22 juin 2011.

L'article 2 de cette convention a la teneur suivante :

« B.\_\_\_\_\_ SA, propriétaire du terrain A (parcelle no aaa) selon le « Plan foncier-état existant » (annexe 3).

B.\_\_\_\_\_ SA échange ce terrain A contre le terrain N d'environ 1595m<sup>2</sup> (selon le « Plan foncier-état futur » - annexe 4), auquel sont rattachés les droits à bâtir à hauteur de 1763m<sup>2</sup> de surfaces de plancher déterminant (ci-après SPd) de l'air d'habitation D du PPA S\*\*\*-Gare. Modalités :

- La Commune et les P.\_\_\_\_\_ transfèrent leur part de terrain N au moment de l'entrée en force du permis de construire relatif au terrain N de 1595m<sup>2</sup>, mais pas avant le déménagement du service de feu terminé le 30.11.2015, échéance qui peut être reportée au maximum de la durée d'une éventuelle procédure à l'encontre du projet sur le terrain P.

- B. \_\_\_\_\_ SA transfère le terrain A à la Commune de S\*\*\* simultanément au transfert du terrain N.

Autres droits et obligations :

- B. \_\_\_\_\_ SA obtient un droit de priorité concernant l'acquisition du terrain O d'environ 3530m<sup>2</sup> (selon le « Plan foncier-état futur » - annexe 4), auquel sont liés les droits à bâtir à hauteur de 2937m<sup>2</sup> de SPd de l'aire d'habitation D du PPA S\*\*\*-Gare. Ce droit de priorité s'exercera conformément aux dispositions de l'annexe 5 ch. 5.2 et 5.3 ».

Lors de la signature de cette convention, l'intimé était présent.

**5. a)** Le 25 novembre 2014, l'appelante a adressé à l'intimé deux courriers, dont l'objet mentionne « Affaires S\*\*\* et AO\*\*\* BD. \_\_\_\_\_ ».

Du premier courrier, il ressort notamment ce qui suit :

« [...]

Je vous mets en demeure de fixer une séance afin qu'on règle différents points nécessaires à la pérennisation des affaires que nous avons ensemble.

A défaut, je vous rends responsable de toutes conséquences due[s] à votre attitude et n'assumerait (sic) aucune responsabilité en cas de manque à gagner dans l'affaire de S\*\*\*, selon convention signé[e] part (sic) vous et moi-même [...] ».

Au sujet du projet de S\*\*\*, le second courrier mentionne notamment ce qui suit :

« [...]

Comme vous me l'avez fait remarquer et dont (sic) je vous ai fait la confiance B. \_\_\_\_\_ SA, à (sic) besoin de liquidités afin d'assumer les charges des différentes promotions. Je vous ai même parlé d'un montant de CHF. 500'000.- (sic), nécessaires fin octobre 2014. Ces fonds pouvant provenir soit d'un acompte sur l'affaire de BD. \_\_\_\_\_ ou part (sic) le refinancement de l'appartement C2 [...] ».

**b)** Le 2 juin 2015, l'intimé a adressé un courriel à L. \_\_\_\_\_, dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...]

Je fais référence à votre courrier du 25 novembre 2014 où vous titrez « affaires S\*\*\* et AO\*\*\* BD. \_\_\_\_\_ » où

1) vous m'écrivez sur les points à régler d'urgence, entre autres un décompte entre E. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ dans lequel vous précisez que je devais ou plutôt E. \_\_\_\_\_ vous céder un appartement parce que vous aviez besoin de liquidités afin d'assumer les charges de différentes promotions qui vous incombe[nt], vous faites état d'un montant de 500'000 CHF en cash ou la cession d'un appartement le C2 d'une valeur de 1'900'000 CHF, qui vous permettait (sic) de vous refinancer auprès d'une banque et vous libérer du cash, ceci à titre d'acompte pour régler les différentes factures dans vos diverses promotions.

[...]

5) Suite à cela, ma femme et moi, compte tenu de la pression que vous nous avez mis (sic) pendant plusieurs mois, pour sauvegarder nos intérêts et nos investissements sur le projet de S\*\*\* avec un bénéfice provisionnel (chiffres que vous nous avez transmis) de 10'000'000 environ chacun, à bien plaisir nous avons décidé de vous céder l'appartement C2 sur BD. \_\_\_\_\_ sachant que nous avons convenu ensemble que cela n'était qu'un acompte sur l'affaire de S\*\*\*.

6) Merci de bien vouloir respecter les engagements que vous avez signés (sic) dans la convention chez Me BF. \_\_\_\_\_ le 18 décembre 2014.

[...] ».

**c)** L'intimé a adressé divers messages à L. \_\_\_\_\_ les 4 et 5 décembre 2015.

Il en ressort notamment ce qui suit :

« [...] Lisez bien !!!!! soit vous me payez 1 900 000 en remboursement de mon investissement plus 2 00 000 en cash ou appartement soit je prend l'affaire. (sic) [...] ».

ou encore :

« [...] Comme il y a une forte volonté de si versification patrimonial l'argent est bien placé à S\*\*\* ça va rapporter gros à finaliste l'affaire en plus j'ai des investisseurs qui sont vivement intéressés. Je vais activer la machine envoyez moi svp tous les documents officiels. Merci (sic) [...] ».

**6. a)** Le 2 mars 2017, l'appelante - en son nom - et BG. \_\_\_\_\_ SA ont signé un acte notarié intitulé « CESSION DE DROIT DE PRIORITE - CESSION DE CREANCE EN CONSTITUTION DE DROIT DE PREEMPTION - COMMISSION D'APPORT D'AFFAIRE » par-devant Me BJ. \_\_\_\_\_, sous la minute n° 6'225.

Dans cet acte, il est rappelé notamment ce qui suit :

« [...] 4. Aux termes des convention, avenant et acte authentique sus-indiqués, B. \_\_\_\_\_ SA est notamment :

- au bénéfice d'un « droit de priorité » relatif à l'acquisition du terrain désigné par la lettre O dans les convention, avenant et acte authentique sus-indiqués et par la lettre C et le numéro DP sur les projets de plan et tableau de mutation établis en date du 20 juin 2016 par BK. \_\_\_\_\_ SA [...];
- au bénéfice d'une créance en constitution d'un droit de préemption qualifié sur ledit terrain désigné par la lettre O dans l'hypothèse où la Commune de Z\*\*\* serait devenue seule propriétaire dudit terrain [...] ».

Du chapitre 1 de cet acte - relatif aux cessions de droit de priorité et de créance en constitution de droit de préemption -, il ressort notamment ce qui suit :

« [...] I. Cession de droit de priorité

1. B. \_\_\_\_\_ SA déclare céder à BG. \_\_\_\_\_ SA, qui accepte, son droit de priorité relatif à l'acquisition du terrain désigné par la lettre O, énoncé dans les convention, avenant et acte authentique sus-indiqués [...].

2. Ledit terrain correspond aux futurs biens-fonds désignés par la lettre C et le numéro DP sur les projets de plan et tableau de mutation sus-indiqués. [...]

[...]

## II. Cession de créance en constitution de droit de préemption

1. B. \_\_\_\_\_ SA déclare céder à BG. \_\_\_\_\_ SA, qui accepte, sa créance en constitution d'un droit de préemption relatif à l'acquisition du terrain désigné par la lettre O, énoncé dans les convention, avenant et acte authentique sus-indiqués, et équivalant aux parcelles portant la lettre C et le numéro DP sur les projets de plan et tableau de mutation établis par BK. \_\_\_\_\_ [...]

[...]

## III. Prix

La cession des droits de priorité et créance en constitution de droit de préemption par B. \_\_\_\_\_ SA à BG. \_\_\_\_\_ SA est consentie moyennant le versement d'une somme de cinq cent mille francs (CHF 500'000.--), montant versé en cet instant sur le compte de consignation [...] du notaire soussigné [...] qui le déconsigne en cet instant en faveur du vendeur, dont quittance est ici donnée, sous réserve de bonification [...] ».

Du chapitre 2 - relatif à la commission d'apport d'affaires -, il ressort notamment ce qui suit :

« [...] 1. BG. \_\_\_\_\_ SA est intéressée à acquérir les biens-fonds désignés par les lettres P et U dans les convention, avenant et acte authentique sus-indiqués [...].

1.1. Le terrain désigné par la lettre P dans les convention, avenant et acte authentique sus-indiqués correspond au futur bien-fonds désigné par la lettre A sur les projets de plan et tableau de mutation établis par BK. \_\_\_\_\_ sus-indiqués.

[...]

Dans l'hypothèse où BG. \_\_\_\_\_ SA devenait propriétaire dudit futur bien-fonds d'ici le 31 décembre 2020 au plus tard, elle devrait paiement à B. \_\_\_\_\_ SA d'une somme de cinq cent mille francs (CHF 500'000.--), montant exigible dès l'inscription de la réquisition de transfert immobilier au journal du Registre foncier [...].

1.2. Le terrain désigné par la lettre U dans les convention, avenant et acte authentique sus-indiqués correspond au futur bien-fonds désigné par le numéro 337 sur les projets de plan et tableau de mutation établis par BK. \_\_\_\_\_ sus-indiqués.

[...]

Dans l'hypothèse où BG. \_\_\_\_\_ SA devenait propriétaire dudit futur bien-fonds d'ici le 31 décembre 2020 au plus tard, elle devrait paiement à B. \_\_\_\_\_ SA d'une somme de cinq cent mille francs (CHF 500'000.--), montant exigible dès l'inscription de la réquisition de transfert immobilier au journal du Registre foncier [...] ».

**b)** Les parcelles P et U, dont il est question dans l'acte susmentionné, n'ont finalement pas été acquises par BG. \_\_\_\_\_ SA, de sorte que seul le montant de 500'000 fr., prévu pour la cession du droit de

priorité et créance en constitution de droit de préemption, a été versé à l'appelante sur la base de l'acte notarié correspondant à la minute n° 6'225 de Me BJ.\_\_\_\_\_.

**c)** Le 2 mars 2017 toujours, l'appelante - en son nom - et BG.\_\_\_\_\_ SA ont conclu un acte notarié intitulé « promesse de vente et d'achat conditionnelle », également par-devant Me BJ.\_\_\_\_\_, sous la minute n° 6'226.

Dans cet acte, il est rappelé notamment ce qui suit :

« [...] 1. B.\_\_\_\_\_ SA est propriétaire de la parcelle aaa de Z\*\*\*, laquelle fait partie du périmètre des plans partiels d'affectation W\*\*\* et S\*\*\*-Gare.

2. Afin de mettre en œuvre lesdits plans partiels d'affectation, des remaniements doivent intervenir entre les parcelles ddd, eee, fff et ggg de Z\*\*\*, propriété de la Commune de Z\*\*\*, hhh de Z\*\*\*, propriété des P.\_\_\_\_\_ P.\_\_\_\_\_ [...], DP de Z\*\*\*, propriété de BB.\_\_\_\_\_, et aaa de Z\*\*\*, propriété [de] B.\_\_\_\_\_ SA.

3. En date du vingt et un août deux mille treize, B.\_\_\_\_\_ SA a signé avec la Commune de Z\*\*\*, les P.\_\_\_\_\_ P.\_\_\_\_\_ et BB.\_\_\_\_\_, une promesse de cession et d'échanges instrumentée par le notaire H.\_\_\_\_\_, à QT\*\*\*, sous minute numéro 8'936 [...].

4. Lors de l'exécution de la promesse de cession et d'échanges sus-indiquée, B.\_\_\_\_\_ SA deviendra propriétaire de la parcelle ggg de Z\*\*\* dans sa nouvelle désignation, laquelle sera issue de la réunion d'une surface de 464 mètres carrés à détacher de la parcelle hhh de Z\*\*\*, d'une surface de 1'074 mètres carrés à détacher de la parcelle fff de Z\*\*\* et d'une surface de 380 mètres carrés à détacher de l'actuelle parcelle ggg de Z\*\*\*, conformément aux tableau et plan de mutation établis par BK.\_\_\_\_\_ [...] ».

Il ressort ensuite de cet acte ce qui suit :

« [...] B.\_\_\_\_\_ SA déclare promettre-vendre à BG.\_\_\_\_\_ SA, qui accepte et déclare promettre-acheter, pour elle ou son nommable qu'elle se réserve de désigner en la personne d'une société anonyme en formation sous la raison sociale D.\_\_\_\_\_ SA, ou sous toute autre raison sociale admise par le Registre du commerce [...] et à laquelle elle se réserve de céder tout ou partie des droits et obligations issus du présent acte, la future parcelle ggg de Z\*\*\* sus-désignée.

[...]

Le prix de vente, fixé d'entente entre parties et sans autre prestation, à la somme de **TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (fr. 3'500'000.--)** sera payé le jour de la signature de l'acte de vente définitif sur le compte de consignation [...] du notaire BJ.\_\_\_\_\_ [...] ».

**d)** Selon le procès-verbal de la séance du 12 février 2018 du Conseil communal de la Commune de Z\*\*\*, celui-ci a décidé :

« [...]

1. d'autoriser la Municipalité à renoncer à l'échange prévu par la convention du 22 juin 2011 et la promesse du 21 août 2013, soit à acquérir la parcelle aaa ;

2. d'autoriser la Municipalité à vendre directement à D. \_\_\_\_\_ SA le bien-fonds N pour le prix de CHF 1'962'700.-, payable à concurrence de CHF 200'000.-, le solde valant compensation à la perte de valeur de la parcelle aaa, suite à son changement d'affectation ;

3. d'autoriser la Municipalité à renoncer au droit de priorité institué en sa faveur dans l'avenant 1 du 21 août 2013 pour la revente du bien-fonds N ;

4. d'autoriser en conséquence la Municipalité à signer toutes conventions et avenants permettant la bonne exécution des opérations des points 1 à 3 ci-dessus. [...] ».

**e)** Par acte notarié du 5 septembre 2018 passé sous la minute n° 6'769 par-devant Me BJ. \_\_\_\_\_, l'appelante - en son nom - a conclu une convention avec D. \_\_\_\_\_ SA, dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...] 1. En vue de mettre en œuvre un « concept d'urbanisation développé pour le plateau de la Gare de S\*\*\* » (aujourd'hui Z\*\*\*), une convention du 22 juin 2011, et son avenant du 21 août 2013, ont été signés entre la Commune de S\*\*\* (actuellement Commune de Z\*\*\*), les P. \_\_\_\_\_ P. \_\_\_\_\_ [...], B. \_\_\_\_\_ SA [...], BB. \_\_\_\_\_, à Z\*\*\*, ainsi que BC. \_\_\_\_\_ [...].

2. Ces convention et avenant ont pour objet le remaniement de plusieurs parcelles sises à Z\*\*\*, incluses dans le périmètre des deux plans partiels d'affectation « W\*\*\* » et « S\*\*\*-Gare », le transfert de propriété des parcelles et de fractions de parcelles issues dudit remaniement, ainsi que l'attribution de droits de priorité et de préemption affectant certains biens-fonds issus du remaniement.

3. Selon acte instrumenté par le notaire H. \_\_\_\_\_, à QT\*\*\*, en date du 21 août 2013 sous numéro 8936 de ses minutes, la Commune de Z\*\*\*, les P. \_\_\_\_\_ P. \_\_\_\_\_, BB. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ SA ont convenu de « valider les engagements inclus dans les convention et avenant précités pour lesquels la forme authentique est nécessaire » [...].

4. Aux termes de convention, avenant et acte authentique sus-indiqués, il est notamment stipulé que :

- B. \_\_\_\_\_ SA transférera à la Commune de Z\*\*\* la parcelle aaa de Z\*\*\*, dont elle est propriétaire et obtiendra de la Commune de Z\*\*\*, en échange, le nouveau bien-fonds désigné par la lettre N dans les convention, avenant et acte authentique sus-indiqué, ledit bien-fonds étant issu de la réunion de surfaces provenant des parcelles hhh, fff et ggg de Z\*\*\* ;
- B. \_\_\_\_\_ SA est au bénéfice d'un « droit de priorité » relatif à l'acquisition du terrain désigné par la lettre O dans les convention, avenant et acte authentique sus-indiqués ;
- B. \_\_\_\_\_ SA est au bénéfice d'une créance en constitution d'un droit de préemption qualifié sur ledit terrain désigné par la lettre O dans l'hypothèse où la Commune de Z\*\*\* serait devenue seule propriétaire dudit terrain.

5. Aux termes d'un acte intitulé « Cession de droit de priorité - cession de créance en constitution de droit de préemption - commission d'apport d'affaire », instrumenté en date du 2 mars 2017, sous numéro 6'225 des minutes du notaire

soussigné, B. \_\_\_\_\_ SA a, notamment, cédé à BG. \_\_\_\_\_ SA, ou son nommable, son droit de priorité ainsi que sa créance en constitution d'un droit de présomption mentionné sous chiffre 4 ci-dessus pour le prix de cinq cent mille francs (fr. 500'000.--).

6. Aux termes d'un acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle instrumenté en date du 2 mars 2017, sous numéro 6'226 des minutes du notaire soussigné, B. \_\_\_\_\_ SA a promis-vendu à BG. \_\_\_\_\_ SA, ou son nommable, la future parcelle N sus-indiquée.

7. Le chapitre IX. Prix de ladite promesse de vente et d'achat conditionnelle stipule ce qui suit :

« Le prix de vente, fixé d'entente entre parties et sans autre prestation, à la somme de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (fr. 3'500'000.--) sera payé le jour de la signature de l'acte de vente définitif sur le compte de consignation [...] ».

8. BG. \_\_\_\_\_ SA a désigné en qualité de nommable Les Rives de Lavaux SA et lui a cédé tous les droits et obligations découlant des actes mentionnés sous chiffres 5 et 6 ci-dessus.

9. Pour des raisons connues des parties et qu'il n'y a pas lieu de rappeler ici, il a été décidé d'abandonner l'échange sus-mentionné entre la Commune de Z\*\*\* et B. \_\_\_\_\_ SA. En réalité, la parcelle N, finalement dénommée parcelle iii de Z\*\*\* aux termes du plan de mutation établi par BK. \_\_\_\_\_ SA, [...], en date du 24 juillet 2018, dont une copie datée de ce jour, signée des comparants, légalisée, demeurera ci-annexée, les comparants l'ayant expressément approuvé, après présentation par le notaire soussigné, sera vendue par la Commune de Z\*\*\* à D. \_\_\_\_\_ directement selon projet d'acte de vente et convention qui sera instrumenté par le notaire H. \_\_\_\_\_, à QT\*\*\*,

10. [...]

11. Le chiffre 7 « déclarations relatives à l'indemnisation pour la parcelle aaa » du projet d'acte sus-indiqué stipule ce qui suit :

« La parcelle aaa reste en définitive propriété de B. \_\_\_\_\_ SA ensuite d'abandon de l'échange rappelé en préambule.

Cette société déclare donc :

- renoncer à tout droit sur la parcelle iii de Z\*\*\* transférée à D. \_\_\_\_\_ SA,
- renoncer à toute prétention de quelque nature que ce soit contre la Commune de Z\*\*\* du fait du passage de sa parcelle aaa précitée en zone viticole inconstructible et de ses conséquences sur la valeur vénale de cet immeuble,

D. \_\_\_\_\_ SA bénéficie, compte tenu du mode de paiement du prix de vente telles définies (sic) au chiffre 5, de l'indemnité liée à la parcelle aaa.

Cette société et B. \_\_\_\_\_ SA confirment donc, à complètes décharge et libération de la Commune de Z\*\*\* et du notaire instrumentateur, qu'elles définiront d'entente entre elles le processus permettant à la seconde citée de bénéficier de cette indemnité ».

12. D. \_\_\_\_\_ SA et B. \_\_\_\_\_ SA sont convenues que B. \_\_\_\_\_ SA touchera le prix convenu dans la promesse de vente et d'achat conditionnelle dont il est fait état ci-dessus, soit trois millions cinq cent mille francs (fr. 3'500'000.--), dont à déduire :

- deux cent mille francs (fr. 200'000.--) versé[s] par D. \_\_\_\_\_ SA à la Commune de Z\*\*\* en exécution du projet d'acte de vente et convention qui sera instrumenté par le notaire H. \_\_\_\_\_ ;

- cinq cent mille francs (fr. 500'000.--) pour tenir compte non seulement de l'exercice, par la Commune de Z\*\*\*, de son droit de priorité sur la partie du bien-fonds O dont elle ne sera pas propriétaire (voir chiffre 7 ci-dessus), mais encore de l'incertitude quant à la validité tant de l'existence du droit de priorité et de la créance en constitution de droit de préemption objet de l'acte dont il est fait état ci-dessus sous chiffre 5 que de leur cession à D. \_\_\_\_\_ SA, étant précisé que D. \_\_\_\_\_ SA s'oblige d'ores et déjà à verser la somme de cinq cent mille francs (fr. 500'000.--) à B. \_\_\_\_\_ SA dès que D. \_\_\_\_\_ SA aura été reconnue comme étant titulaire de façon définitive et exécutoire du droit de priorité et de la créance en constitution de droit de préemption par toutes les parties aux convention, avenant et promesse sus-indiquées et pour autant que la Commune de Z\*\*\* ait renoncé à exercer son droit de priorité sur la partie du bien-fonds O dont elle ne sera pas propriétaire. Alternativement, D. \_\_\_\_\_ SA s'oblige également à verser ladite somme de cinq cent mille francs (fr. 500'000.--) à B. \_\_\_\_\_ SA si, ensuite de l'exercice par B. \_\_\_\_\_ SA dudit droit de priorité dont elle serait par hypothèse toujours bénéficiaire, et pour autant que la Commune de Z\*\*\* ait renoncé à exercer son droit de priorité sur la partie du bien-fonds O dont elle ne sera pas propriétaire, D. \_\_\_\_\_ SA acquiert de façon définitive et exécutoire le bien-fonds O sous les clauses et aux conditions librement choisies par elle, notamment en ce qui concerne le prix.

Cela exposé, les comparants, ès qualités, conviennent de ce qui suit.

1. D. \_\_\_\_\_ SA se reconnaît débitrice de B. \_\_\_\_\_ SA et lui devoir la somme de **DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS (fr. 2'800'000.--)**, savoir le prix prévu aux termes de la promesse de vente et d'achat dont il est fait état ci-dessus sous chiffre 6 de l'exposé préalable, de trois millions cinq cent mille francs (fr. 3'500'000.--), dont il a été déduit les deux cent mille francs (fr. 200'000.--) versés par D. \_\_\_\_\_ SA à la Commune de Z\*\*\* directement et les cinq cent mille francs (fr. 500'000.--) relatifs à l'exercice du droit de priorité de la Commune de Z\*\*\* et à la cession du droit de priorité et de la créance en constitution du droit de préemption.

Ledit montant a été et est payé comme suit :

- par un premier acompte de deux cent mille francs payé antérieurement aux présentes hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, selon des modalités définies d'entente entre les comparants, dont quittance est ici confirmée ;
- par un second acompte de quarante-sept mille huit cent trente-cinq francs et trente centimes payé antérieurement aux présentes hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, selon des modalités définies d'entente entre les comparants, dont quittance est ici confirmée ;
- le solde, soit deux millions cinq cent cinquante-deux mille cent soixante-quatre francs et septante centimes, est payé en cet instant par virement sur le compte de consignation [...] du notaire soussigné [...].

Total : deux millions huit cent mille francs.

2. Sitôt que D. \_\_\_\_\_ SA aura obtenu la confirmation, par toutes les parties aux convention, avenant et promesse sus-indiquées, qu'elle est bien titulaire du droit de priorité et de la créance en constitution de droit de préemption et pour autant que la Commune de Z\*\*\* ait renoncé à exercer son droit de priorité sur la partie du bien-fonds O dont elle ne sera pas propriétaire, D. \_\_\_\_\_ SA s'engage à verser sans délai à B. \_\_\_\_\_ SA, sur le compte que cette dernière lui communiquera, un montant de cinq cent mille francs (fr. 500'000.--). Alternativement, D. \_\_\_\_\_ SA s'oblige également à verser ladite somme de cinq cent mille francs (fr. 500'000.--) à B. \_\_\_\_\_ SA si, ensuite de l'exercice par B. \_\_\_\_\_ SA dudit droit de priorité dont elle serait par hypothèse toujours bénéficiaire, et pour autant que la

Commune de Z\*\*\* ait renoncé à exercer son droit de priorité sur la partie du bien-fonds O dont elle ne sera pas propriétaire, D. \_\_\_\_\_ SA acquiert de façon définitive et exécutoire le bien-fonds O sous les clauses et aux conditions librement choisies par elle, notamment en ce qui concerne le prix.

3. [...]

4. La validité de la présente convention est expressément subordonnée à la signature de l'acte de vente relatif à l'acquisition par D. \_\_\_\_\_ SA de la parcelle iii de Z\*\*\* et à la confirmation de l'inscription dudit acte au journal du Registre foncier constatée sur l'intranet dudit Office [...] ».

**f)** L'appelante a reçu 2'800'000 fr. de la part de D. \_\_\_\_\_ SA, pour la cession à celle-ci de ses droits, avoirs et obligations relatifs à la parcelle N, ce conformément à l'acte enregistré sous la minute n° 6'769.

**g)** Par acte notarié du 5 septembre 2018, passé par-devant le notaire Me H. \_\_\_\_\_, sous minute n° 10'676, la Commune de Z\*\*\*, D. \_\_\_\_\_ SA et l'appelante - en son nom - ont conclu une « Vente et convention », dont il ressort en particulier ce qui suit :

« [...] I.

Commune de Z\*\*\* vend à D. \_\_\_\_\_ SA, qui acquiert, la nouvelle parcelle [10'124 de la Commune de Z\*\*\*] [...]

## **6. PRIX DE VENTE**

Les parties déclarent avoir fixé le prix de vente à **UN MILLION NEUF CENT SOIXANTE-DEUX MILLE SEPT CENT FRANCS (CHF 1'962'700.--)**.

Ce prix est payé à concurrence de deux cent mille francs (CHF 200'000.--) par versement sur le compte [...].

La Commune de Z\*\*\* déclare renoncer à titre définitif et sans contrepartie d'aucune sorte au paiement du solde de ce prix, soit à concurrence d'un montant d'un million sept cent soixante-deux mille sept cents francs (fr. 1'762'700.--).

Cette renonciation vaut paiement de l'indemnité due pour la perte de valeur de la parcelle aaa propriété de B. \_\_\_\_\_ SA, qui n'est plus constructible ensuite de son changement de zone ; elle ne vaut en aucun cas libéralité.

## **7. DECLARATIONS RELATIVES A L'INDEMNISATION POUR LA PARCELLE aaa**

La parcelle aaa reste en définitive propriété de B. \_\_\_\_\_ SA ensuite d'abandon de l'échange rappelé en préambule.

Cette société déclare donc :

- renoncer à tout droit sur la parcelle iii de Z\*\*\* transférée à D. \_\_\_\_\_ SA,
- renoncer à toute prétention de quelque nature que ce soit contre la Commune de Z\*\*\* du fait du passage de sa parcelle aaa précitée en zone viticole inconstructible et de ses conséquences sur la valeur vénale de cet immeuble.

D. \_\_\_\_\_ SA bénéficie, compte tenu du mode de paiement du prix de vente telles définies au chiffre 5 [recte : 6], de l'indemnité liée à la parcelle aaa.

Cette société et B. \_\_\_\_\_ SA confirment donc, à complètes décharge et libération de la Commune de Z\*\*\* et du notaire instrumentateur, qu'elles ont défini d'entente entre elles le processus permettant à la seconde de bénéficier de cette indemnité. [...] ».

**h)** L'appelante n'est ainsi pas devenue propriétaire de la parcelle N, respectivement n° 10'124 de la Commune de Z\*\*\*.

Il ressort de la communication n° 3/2019 du Conseil communal de Z\*\*\*, adoptée le 13 mai 2019, ce qui suit :

« [...] Les avoirs, droits et obligations de B. \_\_\_\_\_ SA dans le projet du PPA S\*\*\*-Gare ont été repris par la société D. \_\_\_\_\_ SA. [...] ».

**i)** Quant à la parcelle n° aaa de Z\*\*\*, elle compte parmi les parcelles qui ont fait l'objet du déclassement en zone viticole inconstructible.

**j)** En septembre 2018, l'appelante a informé l'intimé que la parcelle n°aaa avait été déclassée en zone viticole inconstructible et que sa valeur n'était plus que d'approximativement 200'000 francs.

**k)** L'appelante soutient qu'elle n'aurait pas été indemnisée par la Commune de Z\*\*\* ni par les P. \_\_\_\_\_ pour cette expropriation matérielle.

Par courrier du 28 août 2019, la Commune de Z\*\*\*, représentée par Me BL. \_\_\_\_\_, a confirmé à l'ancien conseil de l'intimé qu'elle « [...] n'[avait] versé aucune indemnité compensatoire à B. \_\_\_\_\_ SA [...] ».

De même, il ressort du courrier du 21 octobre 2019 adressé par les P. \_\_\_\_\_ à l'ancien conseil de l'intimé ce qui suit :

« [...] 3. A notre sens, les opérations foncières intervenues dans le cadre du PPA « S\*\*\* Gare » ne relèvent aucunement d'une procédure d'expropriation ni matérielle ni formelle, mais bien de l'exécution d'un accord foncier. Dans ce cadre, il ne saurait être question d'une quelconque indemnité compensatoire au sens du droit de l'expropriation. Les P. \_\_\_\_\_ n'ont d'ailleurs jamais versé une telle indemnité à B. \_\_\_\_\_ SA. [...] ».

**l)** L'appelante est demeurée seule propriétaire de la parcelle n° aaa de la Commune de Z\*\*\*.

**7. a)** En raison du déclassement de la parcelle n° aaa en zone viticole inconstructible et du fait que D. \_\_\_\_\_ SA a repris tous les avoirs, droits et obligations de l'appelante dans le projet PPA S\*\*\*-Gare, le projet immobilier à la base de la convention du 23 novembre 2010 est devenu impossible à réaliser.

**b)** Du courrier adressé le 16 octobre 2018 par le conseil de l'intimé à l'appelante, il ressort notamment ce qui suit :

« M. C. \_\_\_\_\_ vous a prêté la somme de CHF 1'900'000.- pour réaliser un projet immobilier sur la parcelle aaa de la Commune de Z\*\*\*, conformément à la convention signée le 23 novembre 2010. Vu l'évolution des circonstances, ce projet ne va manifestement pas se concrétiser et mon client souhaite récupérer sa mise.

Je suis chargé de vous mettre formellement en demeure de restituer la somme de CHF 1'900'000.- à C. \_\_\_\_\_ d'ici le 5 novembre 2018.

Passé cette date, des intérêts moratoires seront dus ».

**8.** L'intimé et L. \_\_\_\_\_, ainsi que leurs sociétés respectives, ont eu d'autres affaires, parallèlement à celle de S\*\*\*, au vu des faits qui suivent.

**a)** Lors d'une audience par-devant la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale du 18 août 2015, dans une cause opposant E. \_\_\_\_\_ Sàrl et l'intimé à l'appelante et L. \_\_\_\_\_, l'intimé, personnellement et pour la société E. \_\_\_\_\_ Sàrl, et L. \_\_\_\_\_, personnellement et pour l'appelante, ont signé une convention judiciaire, dont la teneur est notamment la suivante :

« [...]

III. Parties s'engagent à confier à BM. \_\_\_\_\_, société BN. \_\_\_\_\_ à QV\*\*\*, d'ici au 31 août 2015, la charge d'établir un décompte précis des charges, produits et bénéfices de la promotion immobilière BD. \_\_\_\_\_ à UU\*\*\*, figurant sous lettre A de la convention passée par les parties le 18 décembre 2014.

IV. Une fois le décompte établi et le bénéfice déterminé au 31 août 2015, B. \_\_\_\_\_ SA aura droit à une partie du bénéfice calculée de la manière suivante : bénéfice total sous déduction de Fr. 500'000.-x 40% + Fr. 490'000.-. Il sera déduit de la part de B. \_\_\_\_\_ SA, la somme de Fr. 1'800'000.- correspondant à un acompte sur bénéfice d'ores et déjà perçu par celle-ci et la somme de Fr. 150'000, valeur échue, correspondant à la dette due par B. \_\_\_\_\_ SA à E. \_\_\_\_\_ Sàrl et à C. \_\_\_\_\_ en vertu de la lettre D (dossier BP. \_\_\_\_\_) de la convention passée par les parties le 18 décembre 2014. B. \_\_\_\_\_ SA aura par ailleurs droit à la perception de 40% du bénéfice de la vente de l'immeuble à construire sur la parcelle jjj de la commune

d'UU\*\*\*, valeur vente à l'unité de PPE, étant précisé que si E. \_\_\_\_\_ Sàrl, respectivement C. \_\_\_\_\_ décide de conserver cet immeuble, un expert sera désigné pour le valoriser, valeur vente à l'unité de PPE. Afin de garantir que la parcelle jjj de la commune d'UU\*\*\* ne sera pas vendue avant construction de l'immeuble, parties conviennent d'inscrire au Registre foncier une restriction du droit d'aliéner sur cette parcelle qui pourra être levée dès commencement des travaux.

V. Une fois le décompte BD. \_\_\_\_\_ établi et les bénéfiques éventuels distribués, B. \_\_\_\_\_ SA augmentera la cédule hypothécaire grevant en deuxième rang la parcelle aaa de la commune de S\*\*\* d'un montant de Fr. 500'000.-. Afin de garantir que cette parcelle, propriété de B. \_\_\_\_\_ SA ne soit pas vendue dans l'intervalle, parties conviennent d'inscrire au Registre foncier une interdiction du droit d'aliéner cette parcelle, interdiction qui sera levée dès inscription au Registre foncier de l'augmentation de la cédule hypothécaire précitée. Les parties ont conscience et déclarent avoir connaissance des hypothèques légales et de l'interdiction d'aliéner d'ores et déjà imposées sur cet immeuble pour des motifs fiscaux.  
[...] ».

**b)** Le 28 février 2017, le rapport d'expertise évoqué dans la convention précitée a été adressé aux conseils des parties. Il en ressort notamment que « [...] la part [du bénéfice] selon convention du 18 août 2015 s'élève donc à CHF 57'932 en faveur de B. \_\_\_\_\_ SA [...] ».

**c)** Le 17 mars 2017, le précédent conseil de l'intimé a adressé un courrier au conseil de l'appelante, dont la teneur est notamment la suivante :

« [...] M. BM. \_\_\_\_\_ a déposé son rapport que nous avons reçu au début du mois.

Il en ressort que, une fois additionné le montant de CHF 95'000.- suite à l'annulation de la vente [...], E. \_\_\_\_\_ Sàrl a droit à un montant en fin de compte de CHF 37'069.- qui doit être payé par B. \_\_\_\_\_ SA.

D'autre part, selon le chiffre D.3 de la convention du 18 décembre 2014, M. L. \_\_\_\_\_ doit à titre personnel à M. C. \_\_\_\_\_ la somme de CHF 50'000.-, qu'il s'était engagé à lui rembourser d'ici au 15 mai 2015. Ce qu'il n'a jamais fait.

Ce montant porte intérêts de CHF 4'691.95 à ce jour.

Enfin, selon le chiffre III de la convention du 29 octobre 2012 portant sur l'opération immobilière « Y\*\*\* », M. C. \_\_\_\_\_ a droit au remboursement d'acomptes qu'il avait versés, au total de CHF 670'000.-, et ce dès la réquisition de transfert concernant la vente de la parcelle ccc objet de cette promotion.

La vente est intervenue le 4 juin 2015.

Le montant de CHF 670'000.- est donc dû dès cette date.

Les intérêts afférents à cette somme s'élèvent à ce jour à CHF 60'915.60.

Compte tenu de ce qui précède, **j'impartis un délai de dix jours à vos clients pour me faire tenir les montants suivants :**

- B. \_\_\_\_\_ SA : CHF 37'069.- + CHF 670'000.- + CHF 60'915.60, soit CHF 767'984.60.
- M. L. \_\_\_\_\_ : CHF 50'000.- + CHF 4'691.95, soit CHF 54'691.95 [...] ».

**d)** Le 21 mars 2017, le précédent conseil de l'intimé a adressé un second courrier au conseil de l'appelante, dont il ressort que ce qui suit :

« [...]

En complément à mon courrier du 17 mars 2017, **j'impartis à votre mandante B. \_\_\_\_\_ SA un délai de 10 jours pour rembourser à E. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de CHF 100'000.-** selon les termes des chiffres D.1 et D.2 de la convention du 18 décembre 2014. [...] ».

**e)** Par courriers du 23 mars 2017, adressés au précédent conseil de l'intimé, le conseil de l'appelante a rejeté les prétentions de l'intimé et de la société E. \_\_\_\_\_ Sàrl.

Du premier des courriers, intitulé « E. \_\_\_\_\_ Sàrl et C. \_\_\_\_\_ / B. \_\_\_\_\_ SA et L. \_\_\_\_\_ », il ressort ce qui suit :

« [...]

1/ Le montant de CHF 95'000.- n'a pas à figurer dans le décompte afférent au bénéfice de l'affaire « BD. \_\_\_\_\_ ».

Sur la base de la convention judiciaire du 18 août 2015 et des éléments réunis en cours d'expertise, il ressort que le bénéfice de B. \_\_\_\_\_ SA relativement à l'affaire « BD. \_\_\_\_\_ » ascende à CHF 2'556'075.- [...].

De ce montant, il convient de déduire CHF 1'800'000.- (acompte déjà versé) et CHF 150'000., tel que prévu par la convention judiciaire précitée et celle conclue le 18 décembre 2014.

En conséquence, c'est donc une somme de CHF 606'075.- qui revient à B. \_\_\_\_\_ SA. [...]

2/ Concernant le prétendu montant de CHF 670'000.-, les conventions du 18 décembre 2014 et le 18 août 2015 prévoient qu'une cédule de CHF 500'000.- sera constituée en faveur d'E. \_\_\_\_\_ lorsque le bénéfice de l'affaire « BD. \_\_\_\_\_ » sera versé à B. \_\_\_\_\_ SA.

Le solde, soit CHF 170'000.-, est d'ores et déjà déduit du bénéfice revenant à B. \_\_\_\_\_ SA, un montant de CHF 70'000.- ayant [été] payé avant la conclusion des conventions litigieuses.

Ceci explique pourquoi la convention du 18 décembre 2014 prévoit que B. \_\_\_\_\_ SA doit CHF 100'000.- à E. \_\_\_\_\_, ce, dans le cadre de l'opération « BP. \_\_\_\_\_ ». Ce montant n'a pas [à] être réglé en espèces, étant donné qu'il a déjà été comptabilisé dans le décompte du bénéfice de l'affaire « BD. \_\_\_\_\_ », conformément à la convention judiciaire susmentionnée, ce que confirme également le courrier que l'expert BM. \_\_\_\_\_ nous a adressé le 28 février 2017 en faisant expressément référence au dossier « BP. \_\_\_\_\_ ».

[...] ».

Du second courrier, intitulé « M. C. \_\_\_\_\_ c/ B. \_\_\_\_\_ SA - Affaire « S\*\*\* » », il ressort ce qui suit :

« [...] »

1/ B. \_\_\_\_\_ SA a subi un dommage de l'ordre de CHF 6'923'072.40, en raison du manque de collaboration de votre client, lequel a notamment empêché la tenue de la rencontre solidaire souhaitée par ma mandante, laquelle avait pourtant attiré l'attention de M. C. \_\_\_\_\_, ce, à plusieurs reprises, des conséquences potentielles de son inaction.

2/ Le dommage susmentionné résulte des éléments suivants :

- a. Valeur du terrain : CHF 10'500'000.-
- b. Prix des constructions : CHF 21'000'000.-
- c. Financement et taxes : CHF 2'100'000.-

Il en découle un prix de revient total de CHF 32'600'000.-

Selon les estimations en notre possession, la valeur de vente des constructions précitées devrait ascender à CHF 39'523'072.40, d'où le dommage de CHF 6'923'072.40 (CHF 39'523'072.40 - CHF 32'600'000.-).

3/ En conséquence, je vous saurais gré de m'indiquer, sous 10 jours, comment M. C. \_\_\_\_\_ entend s'acquitter du montant de CHF 6'923'072.40.

[...] ».

**f)** Le 6 juillet 2017, le conseil de l'appelante a adressé à l'ancien conseil de l'intimé un nouveau courrier, dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...] 1/ Concernant l'affaire « BD. \_\_\_\_\_ », B. \_\_\_\_\_ SA a droit à CHF 606'075.-

2/ Quant au dossier de S\*\*\*, B. \_\_\_\_\_ SA fait valoir un dommage de CHF 6'923'072.40, dont à déduire CHF 1'900'000.-, soit l'avance afférente à la vente de la parcelle N°aaa de la Commune de S\*\*\*.

Au vu de ce qui précède, vos clients sont mis en demeure de verser un montant de CHF 5'629'147.40 (CHF 606'075.- + CHF 6'923'072.40 - CHF 1'900'000.-) à mes mandants sous 15 jours [...] ».

**g)** En procédure, l'appelante a expressément opposé les montants de 606'075 fr. et de 5'629'147 fr. 40 en compensation.

**9.** En cours d'instruction, deux expertises ont été mises en œuvre, l'une immobilière, l'autre comptable.

**a)** L'expertise immobilière a été confiée à l'experte CB.\_\_\_\_\_, laquelle a déposé son rapport le 11 juillet 2022, ainsi qu'un complément d'expertise le 24 mai 2023.

A la question de savoir quelle était la valeur de la parcelle n° aaa de la Commune du Z\*\*\*, l'experte a répondu, dans son rapport du 11 juillet 2022, que la « [...] propriété de B.\_\_\_\_\_, article RF aaa, Vignes, QU\*\*\* au lieudit W\*\*\* à [...] S\*\*\* (Z\*\*\*) a donc une valeur vénale globale de CHF . 59 300.- (sic) [...] ». Elle a néanmoins modifié cette valeur dans son complément d'expertise le 24 mai 2023 comme suit : « [...] [s]elon la demande de Maître CC.\_\_\_\_\_, à savoir si le versement d'une indemnité pour l'utilisation du terrain dans le cadre des travaux de la Gare de S\*\*\* par CD.\_\_\_\_\_ modifie la valeur de la parcelle je peux répondre non, en revanche la convention signée entre P.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_ indique la remise en état du terrain, soit le replantage des vignes, ce qui modifie ma valeur car la déduction pour terrain nu n'aura dès lors plus lieu d'être. La valeur de la parcelle avec sa vigne sera dès lors de CHF 94'880.-. [...] ».

**b)** L'expertise comptable a été confiée à l'expert F.\_\_\_\_\_, expert fiscal diplômé et expert comptable diplômé, lequel a rendu son rapport le 23 avril 2022, ainsi qu'un complément d'expertise le 21 juillet 2023.

**aa)** Au début de son rapport du 23 avril 2022, après avoir présenté le déroulement de son mandat, l'expert a indiqué avoir examiné les extraits de comptes et justificatifs qui lui avaient été fournis par l'appelante et formulé les remarques suivantes : 1) « [...] Les extraits de comptes ne comportent pas l'intégralité des opérations ou présentent des incohérences [...] » et 2) « [...] Les avis de débit n'ont souvent pas été fournis. Des extraits du relevé des opérations présente[nt] des mouvements avec des montants correspondants sans indiquer de destinataire ou donneur d'ordre du paiement [...] ». Il a précisé avoir « [...] tenu compte uniquement des dépenses qui nous paraissaient suffisamment documentée[s] pour les rattacher au projet de S\*\*\* [...] ».

**bb)** Dans son rapport d'expertise du 23 avril 2022, l'expert est parvenu à un résultat de l'opération correspondant à un bénéfice de

417'916 francs. Pour ce faire, l'expert a « [...] retenu des dépenses liées au projet à hauteur de Fr. 1'017.084.- [...] », en précisant que « [...] le paiement de Fr. 1'000'000 en faveur de CF.\_\_\_\_\_ n'est pas clairement documenté [...] » et qu'il a « [...] fait l'hypothèse que ce montant avait été réglé directement par le notaire, sans avoir pu le constater, ce qui implique une réserve à notre appréciation [...] ». Il a fixé la valeur d'apport de la parcelle n° aaa à 1'900'000 fr., étant précisé « [...] que les pièces au dossier ne permettent pas [de] vérifier le prix d'acquisition [...] ». Il a également « [...] identifié des produits en lien avec l'opération de S\*\*\* de Fr. 3'300'000 [...] », ce montant étant « [...] composé du produit de cession de droit de priorité pour Fr. 500'000 (en vertu de l'acte n° 6225) encaissé le 3 mars 2017 et du produit relatif à la convention du 5 septembre 2018 pour Fr. 2'800'000 (en vertu de l'acte 6769). Le montant de Fr. 2'800'000 a été réalisé par l'encaissement de Fr. 200'000 le 23 janvier 2018, Fr. 1'412'164.70 le 11 septembre 2018, la consignation fiscale de 5 % de Fr. 140'000 (libérée dans le décompte fiscal de B.\_\_\_\_\_ SA du 14 janvier 2021) et la compensation de dépenses pour Fr. 1'047'835.0 (dont Fr. 1'000'000 pour CF.\_\_\_\_\_ et Fr. 47'835.30 non documentés et libellés dans les comptes comme étant des droits de mutation) [...] ». Il a précisé, s'agissant de ces droits de mutation, que « [...] [les] opérations réalisées en lien avec le projet de S\*\*\* n'impliquent en principe pas de droit de mutation pour B.\_\_\_\_\_ SA en 2018, nous en avons conclu que ce montant était rattaché à un autre projet [...] ». Enfin, l'expert a tenu compte « [...] de la valeur résiduelle de la parcelle aaa qui n'a finalement pas été cédée [...] » à hauteur de 35'000 fr., étant précisé que cette valeur est « [...] sujette à réserve [...] », « [...] cette valorisation [devant] être entreprise par un expert immobilier [...] ». L'expert a encore réservé « [...] l'éventuel gain de Fr. 500'000 dans l'hypothèse où D.\_\_\_\_\_ SA seraient devenues acquéreuses de la partie du bien-fonds O, ce qui ne ressort pas des pièces consultées [...] ».

Au terme de son rapport complémentaire, l'expert a indiqué que, « [...] sur la base de notre analyse, nous établissons le bénéfice de l'opération à Fr. 464'439.55, étant précisé qu'il demeure un doute au sujet des revenus obtenus des P.\_\_\_\_\_ [...] ». Il ressort du tableau annexé au rapport complémentaire que ce résultat s'obtient en se basant sur les éléments suivants :

- des produits à hauteur de 3'350'721 fr. 60 (500'000 fr. liés à l'acte notarié n° 6'225 + un total de 2'800'000 fr. lié à l'acte notarié n° 6'769

- + 3'480 fr. à titre d'emprise définitive P.\_\_\_\_\_ 36'578 fr. 30 d'emprise temporaire P.\_\_\_\_\_ jusqu'en 2022 + 10'663.30 fr. d'emprise temporaire P.\_\_\_\_\_ estimée pour 7 mois de l'année 2023),
- des dépenses à hauteur de 2'981'162 fr. 05 (1'081'162 fr. 05 de frais justifiés + 1'900'000 fr. de valeur d'apport de la parcelle) et
  - une valeur résiduelle de la parcelle n° aaa de 94'880 francs.

La modification du résultat auquel parvient l'expert dans son rapport complémentaire découle de la révision de l'expertise immobilière et des précisions s'agissant des revenus qui y ont été apportées. Ainsi, à la question complémentaire visant à savoir dans quelle mesure son expertise est modifiée au vu des « [...] éléments ressortant des allégués nouveaux 132 à 171, de la pièce requise 51 et du rapport d'expertise immobilière du 11 juillet 2022 [...] » et à savoir quels sont les revenus perçus par l'appelante pour l'utilisation de la parcelle n° aaa par les P.\_\_\_\_\_ dans le cadre des travaux de la gare de S\*\*\*, l'expert a indiqué que la « [...] pièce 51 ayant été prise en compte dans nos précédents travaux, les allégués 132 à 171 ne changent pas nos déterminations », tandis que « [l]expertise immobilière du 11 juillet 2022, dans sa version révisée du 24 mai 2023 modifie nos conclusions dans la mesure où la valeur résiduelle de la parcelle est précisée et que des revenus liés à cette parcelle sont identifiés. Les produits sont donc augmentés comme suit :

Valeur de la parcelle avec la vigne :

94'880.00

Emprise définitive payée par les P.\_\_\_\_\_ (87m<sup>2</sup> x 40.-) :

3'480.00

Emprise temporaire déjà touchée :

36'578.30

Emprise temporaire à toucher (7/12 mois x 8.- x 2285m<sup>2</sup>)\* :

10'663.30

Total produits à rajouter

145'601.60

\*montant estimé, le montant final dépendra de la durée effective des travaux qui n'étaient pas terminés lors de l'intervention de l'expert immobilier en mai 2023 [...] ».

A la question complémentaire suivante : « Quel est le bénéfice de l'opération immobilière réalisée par B. \_\_\_\_\_ SA si l'on exclut le paiement de CHF 1'000'000.- en faveur de CF. \_\_\_\_\_, que l'on inclut le gain de CHF 500'000.- en lien avec le bien-fonds O, que l'on tient compte d'une valeur résiduelle de la parcelle n° aaa de CHF 59'300.-, voire de CHF 94'880.-, et que l'on tient compte des revenus réalisés, respectivement réalisables, par B. \_\_\_\_\_ SA en lien avec la mise à disposition du terrain dans le cadre des travaux de la Gare de S\*\*\* ? », l'expert a indiqué qu'en tenant compte d'une valeur résiduelle de 94'880 fr., il en découlerait, dans l'hypothèse décrite en question par l'intimé, un produit de 1'964'439 fr. 55 et a précisé ne pas avoir pu vérifier ce résultat dans son intégralité.

**cc)** S'agissant des frais de l'opération, l'expert a initialement estimé le total des dépenses à 2'917'084 fr., au regard de frais justifiés 1'017'084 fr. et de la valeur d'apport de la parcelle de 1'900'000 francs. Dans son rapport complémentaire, il a toutefois augmenté les frais justifiés retenus à 1'081'162 fr. 05, portant le total des dépenses à 2'981'162 fr. 05.

En réponse aux questions complémentaires concernant les honoraires de 1'000'000 fr. en faveur de CF. \_\_\_\_\_, l'expert a indiqué avoir « [...] obtenu les factures directement de la part de CF. \_\_\_\_\_. Celles-ci font toutes références au PPA S\*\*\*-Gare lot D [...] » et a ajouté que « [...] selon la correspondance émanant de CF. \_\_\_\_\_, toutes ses factures ont été réglées, bien que cela ne ressorte pas de la comptabilité de B. \_\_\_\_\_ SA. Le paiement de CHF 1'000'000 est intervenu par l'intermédiaire de Me CG. \_\_\_\_\_. Ce montant se réfère au projet et l'obtention du permis de construire reçu en mai 2014 [...] ».

Il est précisé qu'en lien avec l'identification des frais de l'opération, le Juge délégué a autorisé l'expert, par décision du 31 octobre 2022, à « [...] requérir tous documents des personnes et entités suivantes :

- CF. \_\_\_\_\_
- Me BJ. \_\_\_\_\_
- Etude CJ. \_\_\_\_\_ CK. \_\_\_\_\_)
- CL. \_\_\_\_\_ SA
- CM. \_\_\_\_\_
- M. CN. \_\_\_\_\_

- Etat de Vaud CP. \_\_\_\_\_
- O. \_\_\_\_\_ SA
- DB. \_\_\_\_\_ SA
- DC. \_\_\_\_\_ SA
- AA. \_\_\_\_\_ SA
- DD. \_\_\_\_\_
- Me DF. \_\_\_\_\_ [...] ».

Dans son rapport complémentaire, l'expert a indiqué à ce sujet que « [...] la comptabilité qui nous a été présentée est lacunaire et non probante. Nous avons donc déterminé les dépenses en lien avec ce projet sur la base des justificatifs qui ont pu nous être présentés [...] ». Il a par ailleurs précisé ne pas avoir « [...] retenu de revenu complémentaire lié au gain de Fr. 500'000 dans l'hypothèse où D. \_\_\_\_\_ SA étaient devenues acquéreuses de la partie du bien-fonds « O » ou, alternativement, si D. \_\_\_\_\_ SA était reconnue comme étant titulaire du droit de priorité sur une partie de cette parcelle, car cela ne ressort pas des extraits du registre fonciers (sic) consulté[s] le 18 juillet 2023 (les P. \_\_\_\_\_ sont devenus propriétaires de 48.5% de cette parcelle le 29.3.2023 après que la commune de Z\*\*\* n'acquiert cette parcelle par échange le 20.12.2021) [...] ». L'expert a ainsi conclu que « [...] compte tenu de ce qui précède, de la valeur résiduelle de la parcelle et des revenus obtenus des P. \_\_\_\_\_, le résultat de l'opération se solde par un gain de CHF 464'439.55 [...] ».

**dd)** Le 24 octobre 2023, l'appelante a requis un nouveau complément d'expertise.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2023, l'intimé a indiqué s'opposer au complément d'expertise requis.

Le 6 novembre 2023, le Juge délégué a rejeté la requête susmentionnée dans la mesure où l'expert s'était prononcé à deux reprises et que ses rapports étaient complets, répondant aux points et questions soulevés.

**10. a)** Par requête de conciliation du 28 août 2020, l'intimé a ouvert action devant la Chambre patrimoniale cantonale à l'encontre de

l'appelante. La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder lui a été délivrée à l'issue de l'audience de conciliation du 3 novembre 2020. Les frais de la procédure de conciliation ont été arrêtés à 5'000 fr. et mis à la charge de l'intimé.

**b)** Par demande du 18 décembre 2020, l'intimé a pris les conclusions suivantes à l'encontre de l'appelante :

- « I. Dire que la société simple formée par B.\_\_\_\_\_ SA et C.\_\_\_\_\_ selon contrat du 23 novembre 2010 est dissoute ;
- II. Ordonner la vente aux enchères publiques de la parcelle n° aaa sise sur la commune de Z\*\*\* au lieu-dit W\*\*\* ;
- III. Dire que le bénéfice réalisé lors de la vente de la parcelle n° aaa sise sur la commune de Z\*\*\* au lieu-dit W\*\*\* est intégralement distribué à C.\_\_\_\_\_ ;
- IV. Dire que B.\_\_\_\_\_ SA est débitrice de C.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement de la somme de CHF 1'900'000.- (un million neuf-cent-mille francs suisses) avec intérêt à 5 % depuis le 5 novembre 2018 ;
- V. Dire que B.\_\_\_\_\_ SA est débitrice de C.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement d'un montant qui sera précisé en cours d'instance mais qui n'est pas inférieur à CHF 300'000.- (trois-cents-mille francs suisses) avec intérêt à 5% l'an depuis le 5 novembre 2018, sous déduction du produit de la vente de la parcelle n° aaa versé en exécution du chiffre III ci-dessus ».

L'appelante a conclu au rejet des prétentions élevées par l'intimé au pied de sa réponse du 11 mars 2021.

Lors du deuxième échange d'écritures, chacune des parties a confirmé ses conclusions respectives, ce au pied de la réplique du 29 avril 2021, de la duplique du 29 juin 2021 et des déterminations finales du 30 août 2021.

**c)** Par requête en introduction de faits et moyens de preuves nouveaux du 17 novembre 2021, l'intimé a sollicité l'introduction en procédure d'allégués nouveaux découlant de la pièce requise n° 51, qui a été communiquée aux parties par le greffe de la Chambre de céans par envoi du 8 novembre 2021, et a modifié la conclusion V de sa demande comme suit :

- « V. Dire que B.\_\_\_\_\_ SA est débitrice de C.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement d'un montant qui sera précisé en cours d'instance mais qui n'est pas inférieur à CHF 1'550'000.- (un million cinq-cent-cinquante mille francs suisses) avec intérêt

à 5 % l'an depuis le 5 novembre 2018, sous déduction du produit de la vente de la parcelle n° aaa versé en exécution du chiffre III ci-dessus ».

Par prononcé du 13 avril 2022, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a notamment admis l'introduction en procédure des faits et moyens de preuves nouveaux ressortant de la requête précitée.

Le 30 mai 2022, l'appelante s'est déterminée sur les *nova* et a conclu au rejet des conclusions prises par l'intimé au pied de ses écritures des 18 décembre 2020, 29 avril 2021 et 17 novembre 2021, et a confirmé ses propres conclusions prises au pied de ses écritures des 11 mars 2021 et 29 juin 2021.

Par prononcé du 13 décembre 2022, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a déclaré recevable la modification de la conclusion V figurant au pied de la requête en admission de *nova* déposée par le demandeur le 17 novembre 2021.

**d)** Le Juge délégué a entendu les témoins H.\_\_\_\_\_, DG.\_\_\_\_\_, DJ.\_\_\_\_\_, DK.\_\_\_\_\_, BJ.\_\_\_\_\_, AE.\_\_\_\_\_, DL.\_\_\_\_\_, DM.\_\_\_\_\_, ce en présence des parties et de leur conseil respectif. Les parties ont également été entendues.

**e)** Les parties ont renoncé aux plaidoiries orales au profit de plaidoiries écrites. Elles ont chacune déposé un mémoire, le 15 mai 2024 s'agissant de l'appelante et le 17 mai 2024 s'agissant de l'intimé. L'appelante a également déposé un mémoire responsif le 21 juin 2024, l'intimé y ayant renoncé de son côté.

**f)** A l'issue de la séance de délibérations du 29 octobre 2024, les premiers juges ont rendu leur jugement. Le dispositif de celui-ci a été notifié aux parties par envoi du 8 novembre 2024.

**g)** Les parties ont, toutes deux, demandé la motivation du jugement, l'appelante par courrier du 15 novembre 2024 et l'intimé par courrier du 19 novembre 2024.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** 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]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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. Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs

auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2 applicable en appel).

Il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al.1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 précité *loc. cit.*).

### **3.**

**3.1** L'appelante fait d'abord grief aux premiers juges d'avoir apprécié de manière erronée la volonté des parties, en la condamnant au paiement de 1'900'000 fr. en faveur de l'intimé, correspondant au montant de l'apport effectué par ce dernier. Les premiers juges auraient versé dans l'arbitraire en retenant d'abord, dans le cadre de la qualification du contrat ayant lié les parties, que celles-ci n'avaient pas convenu de restitution des apports, avant de tenir compte, dans le cadre de la liquidation de la société, d'une obligation de remboursement de l'apport fondée sur l'art. 548 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220). Il découlerait de l'interprétation de la volonté des parties que celles-ci auraient dérogé, à tout le moins par actes concluants, au régime légal de liquidation des apports effectués par les associés en limitant la liquidation de la société simple aux bénéfices et pertes de celle-ci, respectivement en excluant la restitution desdits apports qui étaient de valeur égale. En effet, en contrepartie de son investissement, l'intimé avait, d'une part, un droit conditionnel à participer au bénéfice escompté sur la vente des appartements dans le cadre du projet PPA S\*\*\*-Gare et, d'autre part, il était mis au bénéfice d'un droit de préemption sur la parcelle n° aaa de la Commune de Z\*\*\*. Le montant de 1'900'000 fr. était en outre garanti par

une cédule hypothécaire de 1'400'000 fr. en 2<sup>e</sup> rang, grevant la parcelle susmentionnée.

## **3.2**

**3.2.1** Il convient dans un premier temps de qualifier les relations existant entre les parties.

L'appelante soutient qu'il convient de qualifier la convention passée le 23 novembre 2010 entre l'appelante et C.\_\_\_\_\_ de contrat de société simple. Elle fait valoir que le titre de la convention serait explicite, l'objectif étant de s'associer afin de développer un projet immobilier sur le long terme et non un simple financement en échange d'un rendement. La convention impliquerait que les deux parties doivent fournir un apport essentiel et indispensable à la réalisation du but commun. Plusieurs clauses explicites démontreraient la qualification de cette convention de contrat de société simple, soit le financement libre de tout intérêt, l'obligation d'obtenir l'accord de l'investisseur pour l'utilisation des fonds pour d'autres promotions - qui instituerait un droit de codécision sur l'emploi des actifs, et le partage à parts égales du bénéfice net entre l'investisseur et le promoteur. Il serait ainsi manifeste que par son but commun, la nature des apports et la volonté des parties de partager le sort de leur entreprise, la convention litigieuse réunirait toutes les caractéristiques d'un contrat de société simple.

**3.2.2** En vertu de la règle *jura novit curia*, si plusieurs fondements juridiques sont envisageables, le juge saisi d'une prétention ne peut la rejeter qu'après avoir examiné, au besoin d'office, tous les fondements envisageables, ce qui oblige cas échéant une juridiction à examiner même des fondements possibles ne relevant pas de sa compétence *ratione materiae* (art. 57 CPC ; ATF 125 III 82 consid. 3 ; ATF 92 II 305 consid. 5).

**3.2.3** Selon les art. 1 al. 1 et 2 al. 1 CO, le contrat est conclu lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté sur tous les points essentiels.

Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation 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 144 III 93 consid. 5.2.2 ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 ; TF 4A\_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de

volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; sur le tout, cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.3).

**3.2.4** Le prêt de consommation est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à transférer la propriété d'une somme d'argent ou d'autres choses fongibles à l'emprunteur, à charge par ce dernier de lui en rendre autant de même espèce et qualité (art. 312 CO). A la fin du contrat, l'emprunteur doit rendre au prêteur la propriété d'autant de choses de même espèce et qualité (ATF 145 III 241 consid. 3.1). L'obligation de restituer une somme d'argent équivalente ou une chose fongible de même espèce et qualité constitue un élément essentiel du contrat, nécessaire pour retenir une telle qualification (TF 4A\_12/2013 du 27 juin 2013 consid. 2.1).

Les dispositions régissant le contrat de prêt de consommation ne sont pas de nature impérative, de sorte que les parties peuvent en principe aménager librement leur relation contractuelle (art. 1 et 19 CO ; ATF 145 III 241 consid. 3.1).

En matière civile, le prêt est réputé gratuit (art. 313 al. 1 CO). En matière de commerce, le prêt est en revanche présumé onéreux, de telle sorte que des intérêts sont dus (art. 313 al. 2 CO), à moins que les parties n'aient prévu le contraire. Le prêt est de nature commerciale lorsque le prêteur octroie des prêts à titre professionnel (comme une banque) ou lorsque l'emprunteur utilise les fonds dans un but lié à ses affaires. Le taux d'intérêt est en principe fixé par la convention (art. 314 al. 1 CO ; ATF 145 III 241 consid. 3.2).

Le prêt partiaire diverge du prêt de consommation classique en ce qu'il comporte un élément aléatoire : la rémunération du prêteur dépend du succès d'une entreprise ou d'une opération déterminée de l'emprunteur. Le prêteur, pour être à même de vérifier l'exactitude du calcul de sa rémunération, jouit d'un certain droit de surveillance sur l'activité de

l'emprunteur. Mais il n'en devient pas pour autant l'associé. Il n'entend pas participer à la gestion ni aux responsabilités de l'entreprise. Il ne répond pas envers les créanciers de l'emprunteur. Il lui manque ainsi l'*animus societatis*, soit la volonté de mettre en commun des biens, ressources ou activités en vue d'atteindre un objectif déterminé, d'exercer une influence sur les décisions et de partager non seulement les risques et les profits, mais surtout la substance même de l'entreprise. Cette volonté résulte de l'ensemble des circonstances et non pas de la présence ou de l'absence de l'un ou l'autre élément (ATF 99 II 303 consid. 4 ; TF 4A\_276/2020 du 26 février 2021 consid. 8.2). En particulier, la participation aux risques et pertes ne saurait constituer le critère décisif pour déterminer la nature du contrat, puisqu'elle est commune à la société simple (cf. consid. 3.2.5 ci-dessous) et aux contrats partiaires à l'instar du contrat de travail avec participation de l'employé au résultat de l'exploitation (art. 322a CO) ou du contrat d'édition avec participation de l'auteur au résultat de la vente (art. 389 al. 2 CO ; ATF 99 II 303 consid. 4). L'aménagement des relations peut fournir certains indices, qui ne sont toutefois à eux seuls jamais déterminants. Les éléments suivants militent en faveur d'un contrat de société simple : participation de toutes les parties à la gestion ; existence de droits de participation ou de collaboration dans l'activité commerciale allant au-delà du régime ordinaire d'un contrat bilatéral (TF4A\_371/2023 du 27 février 2024 consid. 6.3.2) ; existence d'un droit de contrôle (art. 541 CO) ou d'être consulté s'agissant de l'activité de l'entreprise (TF 4A\_276/2020 du 26 février 2021 consid. 8.2) ; obligation d'assumer une responsabilité ou une participation aux risques et aux pertes (TF 4A\_276/2020 du 26 février 2021 consid. 8.2) ; existence de liens personnels entre les parties ; dénomination utilisée par les parties (Tercier/Carron, Les contrats spéciaux, 6<sup>e</sup> éd., Genève/Zurich 2025, n. 7727).

**3.2.5** La société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO). Elle se présente ainsi comme un contrat de durée dont les éléments caractéristiques sont, d'une part, le but commun qui rassemble les efforts des associés et, d'autre part,

l'existence d'un apport, c'est-à-dire une prestation que chaque associé doit faire au profit de la société (ATF 137 III 455 consid. 3.1).

L'apport est une prestation que chaque associé doit faire au profit de la société (cf. art. 531 al. 1 CO), un comportement déterminé – positif ou négatif – par lequel le débiteur procure à ses dépens un avantage matériel ou immatériel aux autres associés. Il peut s'agir d'une prestation patrimoniale ou personnelle, qui n'est pas nécessairement appréciable en argent ni susceptible d'être comptabilisée (ATF 137 III 455 consid. 3.1 ; TF 4A\_421/2020 du 26 février 2021 consid. 3.1). Le simple fait d'accepter la qualité d'associé peut constituer un apport, compte tenu de la responsabilité personnelle pour le paiement des dettes que cela implique et du fait que cela peut accroître le crédit de la société en fonction du renom de l'associé (Chaix, *in* : Pierre Tercier/Rita Trigo Trindade/Damiano Canapa (édit.), Commentaire romand, Code des obligations II, Art. 530-771 CO, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2024, art. 531 n. 2). L'apport en nature vise tous les biens meubles, immeubles et immatériels ainsi que les créances et les droits personnels (Chaix, *op. cit.*, art. 531 n. 4). L'apport en industrie consiste en une prestation personnelle sous forme de travail, l'activité déployée pouvant être très diverse (Chaix, *op. cit.*, art. 531 n. 5). La règle, prévue à l'art. 531 al. 2 CO et selon laquelle les apports doivent être égaux pour tous les associés, est de droit dispositif (ATF 137 III 455 consid. 3.1). L'apport au profit de la société simple peut intervenir selon différents modes. Il peut être opéré en pleine propriété (*quoad dominium*), tous les associés en devenant propriétaires en main commune. L'apport en propriété de biens immobiliers implique un acte authentique et une inscription au registre foncier (art. 657 al. 1 CC ; art. 90 al. 1 let. c et 96 al. 3 ORF [ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1] ; cf. ég. ATF 105 II 204). L'apport peut également être effectué en destination (*quoad sortem*) ; l'associé garde alors la propriété du bien, mais accepte de ne l'affecter qu'à un usage déterminé. Il peut enfin être fait en usage (*quoad usum*), les associés ne bénéficiant que de l'usage de la chose amenée par l'un d'entre eux, lequel en reste propriétaire (TF 4A\_377/2018 du 5 juillet 2019 consid. 5.4 ; cf. ég. ATF 105 II 204). Il y a typiquement apport en

destination pour le terrain mis à disposition en vue de la construction d'un immeuble locatif (ATF 105 II 204).

Les associés doivent avoir l'*animus societatis*, soit la volonté de mettre en commun des biens, ressources ou activités en vue d'atteindre un objectif déterminé, d'exercer une influence sur les décisions et de partager non seulement les risques et les profits, mais surtout la substance de l'entreprise (ATF 99 II 303 consid. 4a). Le but est ce que l'on cherche à atteindre par une action ; avoir le même but est un élément purement factuel. La notion de but commun au sens de l'art. 530 al. 1 CO implique en plus que les associés s'obligent réciproquement à favoriser ensemble l'obtention de ce but (TF 4A\_251/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1). Ainsi, chaque associé a l'obligation de favoriser la réalisation du but commun, dans lequel se confondent les intérêts de tous les associés (TF 4A\_421/2020 du 26 février 2021 consid. 3.1).

Le contrat de société simple n'est soumis à aucune forme spéciale, de sorte qu'il peut se créer par actes concluants, voire sans que les parties en aient même conscience (ATF 124 III 363 consid. II/2a). Les règles d'interprétation déduites de l'art. 18 CO s'appliquent également aux conventions conclues par actes concluants : il faut tout d'abord rechercher la volonté réelle et commune des parties (interprétation subjective) puis, à défaut, interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective) (TF 5A\_881/2018 du 19 juin 2019 consid. 3.1.2.1 ; TF 5A\_540/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.1.2 ; TF 4A\_21/2011 du 4 avril 2011 consid. 3.1). Ceci vaut tant pour la qualification du contrat que pour son interprétation (CACI 18 août 2015/423 consid. 3b).

Il est possible que la société simple soit occulte (ou tacite), en ce sens que par contrat bilatéral, l'associé occulte met à disposition de l'associé apparent des moyens, généralement financiers, en vue de l'accomplissement d'un but déterminé, en échange de quoi l'associé occulte participe aux bénéfices mais aussi aux pertes de l'opération menée par l'associé apparent (Bovet/Richa *in* : Luc Thévenoz/Franz Werro (édit.),

Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 253-529 CO, Autres contrats, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021, art. 312 n. 5).

**3.2.6** En l'espèce, les premiers juges ont retenu que la convention du 23 novembre 2010 s'inscrivait dans le cadre d'une série de projets immobiliers pour lesquels s'étaient associés l'intimé et L. \_\_\_\_\_, et que les rapports contractuels des parties devaient être qualifiés de société simple à l'instar de ce qu'elles avaient soutenu en procédure. En effet, de la convention et du comportement des parties ensuite de sa conclusion, il ressortait que ces dernières avaient bien la volonté de mettre en commun des biens, ressources ou activités en vue d'atteindre un objectif déterminé – soit valoriser la parcelle n° aaa de Z\*\*\* –, d'exercer une influence sur les décisions et de partager non seulement les risques et les profits, mais surtout la substance même de l'entreprise. Ainsi, l'intimé avait participé aux négociations avec la Municipalité de S\*\*\* et était présent lors des séances tenues par celle-ci à ce sujet, ou à tout le moins certaines d'entre elles, aux côtés de L. \_\_\_\_\_, son implication dépassant le simple pouvoir de contrôle de l'activité conféré à un prêteur paritaire. Le fait que l'intimé aurait par la suite été écarté du projet – à l'instar de ce qu'il a allégué en procédure –, respectivement se serait désintéressé de celui-ci – comme ce que semble soutenir l'appelante – est sans pertinence pour la qualification de leurs rapports juridiques. Le partage par moitié, entre les parties, du bénéfice net réalisé par le projet immobilier dénote la claire volonté de s'associer en vue de ce projet – et non de conclure un prêt paritaire. Cela était en outre confirmé par l'absence de clause prévoyant l'obligation de restitution du « montant investi » de 1'900'000 fr., élément objectivement essentiel du contrat de prêt.

En l'occurrence, le 23 novembre 2010, l'intimé en qualité d' « investisseur » et l'appelante en qualité de « promoteur » ont signé une convention relative à une opération immobilière consistant à financer la parcelle n° aaa de Z\*\*\*, propriété de l'appelante, et à la valoriser notamment en l'incluant dans le projet de PPA S\*\*\*-Gare. Pour ce faire, l'intimé s'est engagé à verser la somme totale de 1'900'000 fr. à l'appelante. La convention prévoit que ce « financement est libre de tout

intérêt » et que la rémunération de l'intimé s'élève à 50 % du bénéfice net réalisé par l'opération, en précisant qu'il s'agit du bénéfice net réalisé sur l'ensemble des parcelles achetées, échangées et/ou revendues dans le cadre du PPA S\*\*\*-Gare par l'appelante, étant indiqué que « [...] l'ensemble des frais administratifs, directs et indirecte, de l'opération immobilière [...] sera supporté par la promotion. [...] ». Aux termes de la convention, le montant de 1'900'000 fr. est garanti notamment par une cédula hypothécaire de 1'400'000 fr., en 2<sup>e</sup> rang, grevant la parcelle précitée, ce montant étant désigné en convention comme « montant investi » ou « financement ».

Contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, tout indique que les parties ont en réalité souhaité conclure un contrat de prêt partiaire. Il ne ressort pas des circonstances que l'intimé aurait eu l'*animus societatis*, soit la volonté de mettre en commun des biens, ressources ou activités en vue d'atteindre un objectif déterminé, d'exercer une influence sur les décisions et de partager non seulement les risques et les profits, mais surtout la substance même de l'entreprise, le fait que les parties aient pu former des sociétés simples dans le cadre de précédents projets étant sans pertinence. La prestation de l'intimé telle que prévue par la convention se limite à un versement unique de 1'900'000 fr., alors que l'appelante était quant à elle seule responsable de la promotion immobilière envisagée. Si l'intimé a bien été associé aux négociations concernant l'indemnisation de l'expropriation matérielle de la parcelle litigieuse, avec la Commune de Z\*\*\* et les P.\_\_\_\_\_, rien n'indique que cette participation dépassait le cadre d'un droit de surveillance sur l'activité de l'emprunteur, étant relevé que les conventions signées ultérieurement par l'appelante l'ont été en son seul nom. En définitive, il n'est pas établi que l'intimé participait à la gestion et rien n'était prévu s'agissant d'un potentiel droit de contrôle (cf. art. 541 CO) ou d'un droit d'être consulté s'agissant de l'activité de l'appelante, l'obligation d'obtenir l'accord de l'investisseur pour l'utilisation des fonds pour d'autres promotions telle que prévue par la convention étant clairement insuffisante. Du reste, le chiffre III de la convention réserve au seul promoteur la compétence de décider du moment de l'utilisation des fonds mis à disposition par l'investisseur, ainsi que celle de disposer du

montant. Rien n'était prévu non plus s'agissant de l'obligation de l'intimé d'assumer une responsabilité ou une participation aux risques et aux pertes. Par ailleurs, comme indiqué *supra*, la rémunération du prêteur en fonction du succès de l'opération est une caractéristique spécifique au contrat de prêt partiaire. Enfin, la garantie d'un investissement par une cédula hypothécaire constitue un indice fort supplémentaire en faveur d'un prêt, la cédula confirmant l'existence d'une créance en remboursement et d'une sûreté, typiques du prêt, là où la société simple implique un partage de risques et une gestion commune.

Compte tenu de ce qui précède, la convention des parties doit être qualifiée de contrat de prêt partiaire.

### **3.3**

**3.3.1** L'art. 318 CO énonce que « [s]i le contrat ne fixe ni terme de restitution ni délai d'avertissement, et n'oblige pas l'emprunteur à rendre la chose à première réquisition, l'emprunteur a, pour la restituer, six semaines qui commencent à courir dès la première réclamation du prêteur. » La créance en remboursement du prêt se prescrit par dix ans dès que la créance est devenue exigible (art. 127 et 130 al. 1 CO).

**3.3.2** En l'espèce, comme retenu par les premiers juges, le projet immobilier à la base de la convention en question était devenu impossible à réaliser en raison du déclassement de la parcelle n° aaa en zone viticole inconstructible et du fait que D. \_\_\_\_\_ SA avaient repris tous les avoirs, droits et obligations de la défenderesse dans le projet PPA S\*\*\* Gare. La convention litigieuse ne prévoyant ni terme de restitution ni délai d'avertissement, l'intimé était ainsi parfaitement fondé à exiger la restitution de la somme prêtée.

Par ailleurs, même à retenir par hypothèse un contrat de société simple entre les parties, l'intimé aurait également été fondé à demander la restitution de son investissement. Les premiers juges ont retenu que l'investissement de 1'900'000 fr. de l'intimé devait être qualifié d'apport en espèce et que l'intéressé avait ainsi droit au prix pour lequel son apport

avait été accepté, soit à un remboursement de 1'900'000 francs. Dans l'hypothèse d'un contrat de société simple, ce raisonnement pourrait être entièrement confirmé. L'appelante se méprend en considérant que les parties auraient dérogé, à tout le moins par actes concluants, au régime légal de liquidation des apports. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le droit conditionnel de l'intimé à la participation au bénéfice escompté sur la vente des appartements dans le cadre du projet PPA S\*\*\*-Gare, la mise au bénéfice d'un droit de préemption sur la parcelle n° aaa de la Commune de Z\*\*\* et la cédule hypothécaire de 1'400'000 fr. en 2<sup>e</sup> rang grevant la parcelle susmentionnée ne permettent pas de retenir que les parties auraient exclu la restitution desdits apports dans l'optique d'une dissolution de la société.

Mal fondé, le grief doit être rejeté.

#### **4.**

**4.1** L'appelante se plaint d'une appréciation arbitraire des preuves des premiers juges et reproche aux premiers juges d'avoir violé l'art. 188 al. 2 CPC en refusant d'ordonner une contre-expertise. Tant l'expertise 23 avril 2022 que son complément du 21 juillet 2023 ne reflèteraient pas la réalité comptable de l'opération PPA S\*\*\*-Gare. L'expert aurait omis de tenir compte de frais de mutation ainsi que d'honoraires de géomètre et d'architecte pour un montant de 86'894 fr. 35, selon le bilan comptable de l'appelante au 1<sup>er</sup> janvier 2010 (cf. appel p. 8). L'expert n'aurait pas tenu compte non plus d'un emprunt de 500'000 fr. effectué le 25 novembre 2010 auprès de la CM.\_\_\_\_\_, sous la forme d'un prêt hypothécaire, qui aurait été remboursé lors de la vente de la parcelle. Le bilan comptable au 31 décembre 2019 serait de 586'894 fr. 35 et non pas nul comme retenu par l'expert. Par ailleurs, dans son décompte, l'expert aurait oublié des frais figurant dans la comptabilité de l'appelante, soit notamment l'impôt foncier, les honoraires d'architecte relatifs à l'avant-projet, les honoraires DN.\_\_\_\_\_ (études techniques relatives à l'obtention du permis de construire), des intérêts bancaires (afférents au prêt), des frais émanant de DC.\_\_\_\_\_ SA (forages géologiques relatifs à l'obtention du permis de

construire), des frais émanant d'O.\_\_\_\_\_ SA (étude de pollution du sol relative au permis de construire en plus de l'amiante), et une soulte de 200'000 fr. payée à la Commune de S\*\*\*, selon acte notarié. Rien que sur ces points, l'expert oublierait environ 945'347 fr. 30 (86'894 fr. 35 + 500'000 fr. + 358'452 fr. 65) de coûts de l'opération. En outre, l'expert aurait comptabilisé un montant de 47'835 fr., 50 dans les produits, alors qu'il s'agirait en réalité de droits de mutation, à comptabiliser dans les charges. Les revenus (P.\_\_\_\_\_ soulte) de 3'480 fr., 36'573 fr. 30 et 10'063 fr. 30 auraient été réalisés bien après 2015, soit après la rupture de la collaboration par l'intimé. En définitive, les produits de l'opération seraient de 3'252'164 fr. 70 (3'350'721 fr. 60 - 47'835 fr. 50 - 3'480 fr. - 36'573 fr. 50 - 10'663 fr. 30) et les coûts de 3'879'464 fr. 85 (1'900'000 fr. + 1'081'162 fr. 05 + 47'835 fr. 50 + 945'347 fr. 30 - 94'880 fr.), de sorte qu'il en résulterait une perte de 627'300 fr. 15.

L'expert n'aurait en particulier pas fait un usage approprié des pouvoirs d'instruction qui lui avaient été conférés par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale s'agissant de la détermination des frais de l'opération auprès des intéressés suivants : « Me BJ.\_\_\_\_\_, AH.\_\_\_\_\_ (CK.\_\_\_\_\_), CL.\_\_\_\_\_ SA, CM.\_\_\_\_\_, M. CN.\_\_\_\_\_, Etat de CP.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_ SA, DB.\_\_\_\_\_ SA, DC.\_\_\_\_\_ SA, AA.\_\_\_\_\_ SA, FB.\_\_\_\_\_, DD.\_\_\_\_\_ et Me DF.\_\_\_\_\_ ». Enfin, l'appelante reproche à l'expert et aux premiers juges d'avoir ajouté aux dépenses de l'opération afférente au projet immobilier PPA S\*\*\*-Gare, l'apport de 1'900'000 fr. effectué par l'intimé, alors que la restitution de l'apport ne devrait intervenir qu'après le paiement des dettes et le remboursement des dépenses et avances effectuées par les associés.

En définitive, l'autorité de première instance aurait violé l'art. 188 al. 2 CPC en refusant de donner suite à la sollicitation d'une nouvelle expertise malgré les sollicitations en ce sens de l'appelante et elle aurait versé dans l'arbitraire en faisant siennes, dans le jugement entrepris, les différentes conclusions de l'expert.

## 4.2

**4.2.1** En vertu de l'art. 188 al. 2 CPC, le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, faire compléter ou expliquer un rapport lacunaire, peu clair ou insuffisamment motivé, ou faire appel à un autre expert.

Lorsque les conclusions d'une expertise apparaissent douteuses sur des points essentiels, le juge doit cas échéant mettre en œuvre des preuves supplémentaires pour dissiper ces doutes. Le fait de se fonder sur une expertise non concluante, respectivement de ne pas mettre en œuvre des preuves supplémentaires, peut constituer une appréciation arbitraire des preuves (not. ATF 146 IV 114 consid. 2.1 ; ATF 141 IV 369 consid. 6.1 ; ATF 138 III 193 consid. 4.3.1). En conséquence, lorsque le juge considère que l'expertise judiciaire qu'il a ordonnée ne répond pas aux exigences attendues, il ne peut pas d'emblée faire supporter l'échec de la preuve à la partie qui entend démontrer un fait sur la base de cette preuve. Il doit au contraire requérir un complément d'expertise ou ordonner une seconde expertise (TF 5A\_727/2020 du 31 mars 2021 consid. 5.2 ; pour un cas d'application CACI 29 novembre 2021/555).

Il n'en découle pas que le tribunal, dans un domaine où il ne dispose précisément pas des compétences techniques, devrait mettre en œuvre des mesures d'instruction complémentaires, sur la base de simples suppositions d'une partie, pour remettre en cause systématiquement les méthodes et fondements spécifiques à la branche, sur la base desquelles l'expert s'est prononcé (TF 5A\_629/2015 du 27 mars 2017 consid. 4.4).

**4.2.2** L'expert judiciaire a pour tâche d'informer le juge sur des règles d'expérience ou sur des notions relevant de son domaine d'expertise, d'élucider pour le tribunal des questions de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales – scientifiques, techniques ou professionnelle – ou de tirer, sur la base de ces connaissances, des conclusions sur des faits existants ; il est l'auxiliaire du juge, dont il complète les connaissances par son savoir de spécialiste (TF 5A\_802/2014 du 7 novembre 2014 consid. 4.1 ; TF 4A\_599/2019 du 1<sup>er</sup> mars 2021 consid. 6.1, RSPC 2021 p. 415 ; TF 4A\_263/2021 du 21 octobre 2021 consid. 3.1.3). Dans le cadre d'une expertise, l'expert doit renseigner, sur

la base de ses connaissances, sur des faits d'expérience accessibles de manière générale et en tout temps.

S'il est admissible que l'expert procède à quelques investigations complémentaires afin de mener à bien sa mission, il n'en demeure pas moins que la constitution du dossier est essentiellement l'affaire des parties, en particulier lorsque la maxime des débats s'applique comme en l'espèce (cf. art. 55 al. 1 CPC). Sur ce point, la doctrine précise par exemple que celui qui allègue à l'appui de ses prétentions la valeur d'une société doit établir les éléments sur lesquels il se fonde (cf. Jacques Haldy in Bohnet et al., Commentaire romand du Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019, ad art. 55 CPC n. 5). En effet, dans les procès régis par la maxime de disposition, l'art. 8 CC règle également le fardeau de la partie demanderesse d'alléguer et de prouver les faits qu'elle expose à la base de ses propres prétentions (TF 4A\_615/2016 du 15 mars 2017 consid. 5.4). En principe donc l'expert base son expertise sur un examen du dossier de la cause éventuellement complété par une vision locale ou des auditions (Philippe Schweizer in Bohnet et al., *op. cit.*, ad art. 186 n. 3). La doctrine précise également que la possibilité pour l'expert d'investiguer des faits ne ressortant pas du dossier de la cause doit dans tous les cas respecter les principes posés par la procédure civile et notamment par les maximes applicables au procès et doit être examinée avec tact et sensibilité (« *Fingerspitzengefühl* ») afin de respecter les droits et devoirs procéduraux des parties (Marisa Bützberger, Die Experteninstruktion nach art. 185 ff. ZPO im (Artz-)Haftungsprozess – Erfahrungen und Wünsche, HAVE 2019 p. 177 ss, en particulier pp. 181 et 182).

Lorsque l'autorité cantonale se rallie au résultat d'une expertise, le Tribunal fédéral n'admet le grief d'*appréciation arbitraire des preuves* que si l'expert n'a pas répondu aux questions, si ses conclusions sont contradictoires ou si, de quelque autre manière, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables, même en l'absence de connaissances *ad hoc*, qu'il n'était tout simplement pas possible de les ignorer. Il ne lui appartient pas de vérifier que toutes les affirmations de l'expert sont exemptes d'arbitraire. Sa tâche se limite à examiner si

l'autorité cantonale pouvait, sans arbitraire, faire siennes les conclusions de l'expertise (not. ATF 128 I 81 consid. 2 ; TF 5A\_212/2013 du 5 septembre 2013 consid. 2.1 ; TF 4A\_487/2016 du 1<sup>er</sup> février 2017 consid. 2.4).

**4.3** En l'espèce, le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la requête de complément d'expertise déposée le 24 octobre 2023 par l'appelante, considérant que l'expert s'était prononcé à deux reprises et que ses rapports étaient complets, répondant aux points et questions soulevés.

Dans la décision attaquée, les premiers juges ont pris en compte des produits totalisant 3'350'721 fr. 60, comme retenu par l'expert, composés de 500'000 fr. liés à l'acte notarié n° 6'225, un total de 2'800'000 fr. lié à l'acte notarié n° 6'769, 3'480 fr. à titre d'emprise définitive P.\_\_\_\_\_, 36'578 fr. 30 à titre d'emprise temporaire P.\_\_\_\_\_, jusqu'en 2022 et 10'663 fr. 30 d'emprise temporaire P.\_\_\_\_\_ estimée pour 7 mois de l'année 2023. Les charges s'élevaient à 1'081'162 fr. 05, comme retenu par l'expert. Les premiers juges n'ont en particulier pas tenu compte des divers frais supplémentaires invoqués par l'appelante (945'347 fr. 30 et 47'835 fr. 50), dont des frais de mutation, figurant dans sa comptabilité selon ses dires, ce qui engendrerait selon elle une perte de 627'300 fr. 15 pour l'opération immobilière. Les premiers juges ont rappelé que dans son rapport complémentaire, l'expert avait indiqué que la comptabilité qui lui avait été présentée était lacunaire et non probante, et qu'il avait déterminé les dépenses en lien avec le projet en question sur la base des justificatifs qui lui avaient été présentés. Il n'y avait ainsi pas lieu de s'écarter des constats de l'expert, aucun élément produit par les parties à l'appui de leurs écritures ne démontrant la réalité des éléments avancés par l'appelante, le seul décompte relatif au projet produit par cette dernière étant clairement insuffisant à cet égard.

Par ailleurs, les premiers juges ont expliqué que, même si l'expert avait ajouté aux dépenses précitées le montant de 1'900'000 fr. versé par l'intimé, le résultat serait *in casu* le même si le remboursement devait intervenir une fois la liquidation externe effectuée. Demeurait ainsi

un bénéfice de 369'559 fr. 55 (2'269'559 fr. 55 - 1'900'000 fr.). Il n'y avait pas lieu d'ajouter la valeur résiduelle de la parcelle n° aaa, par 94'880 fr., au résultat d'exploitation de la société, ce terrain ne devant pas être considéré comme un actif de la société, respectivement, un apport en pleine propriété effectué par l'appelante, mais comme un apport de destination.

En l'occurrence, c'est à bon droit que le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a refusé d'ordonner le complément d'expertise requis. On ne saurait admettre en l'espèce le grief de violation de l'art. 188 al. 2 CPC dès lors que l'expert a répondu aux questions qui lui ont été posées et que ses conclusions n'apparaissent pas contradictoires ni entachées de défauts. Les critiques de l'appelante sur les chiffres retenus par l'expert sont très largement fondées sur le décompte produit sous pièce 118 qui, comme souligné par les premiers juges, était clairement insuffisant. La comptabilité de l'appelante étant lacunaire et non probante, c'est à juste titre que l'expert a déterminé les dépenses en lien avec le projet sur la base des justificatifs qui lui avaient été présentés. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'expert ne s'est pas limité à demander des informations à la société CF.\_\_\_\_\_, sollicitant également le 21 février 2023 copies de toutes factures adressées à l'appelante en lien avec le projet PPA S\*\*\*-Gare auprès de M. CN.\_\_\_\_\_, Me DF.\_\_\_\_\_, la Centrale des autorisations en matière de construction (CP.\_\_\_\_\_), CL.\_\_\_\_\_, SA, O.\_\_\_\_\_, SA, DC.\_\_\_\_\_, SA, AI.\_\_\_\_\_, SA, DB.\_\_\_\_\_, SA, DD.\_\_\_\_\_ et les P.\_\_\_\_\_, SA, ce qui a permis à l'expert de modifier le récapitulatif des dépenses retenues initialement dans son premier rapport.

En particulier, l'appelante n'établit pas que le montant de 47'835 fr. 50 litigieux aurait dû être retenu dans les charges au titre de frais de mutation, étant relevé que cette somme a bien été versée à l'intéressée selon l'acte notarié établi le 5 septembre 2018 par Me BJ.\_\_\_\_\_ sous Minute n° 6'769 (cf. pièce 51/3). Elle n'établit pas davantage les honoraires d'architecte et de géomètre, l'emprunt de 500'000 fr. auprès de la banque CM.\_\_\_\_\_, les honoraires DN.\_\_\_\_\_, les frais de forages géologiques de la société DC.\_\_\_\_\_, SA, les frais liés à l'étude de pollution du sol O.\_\_\_\_\_

SA ainsi que la soulte versée à la Commune de S\*\*\*, qui ne ressortent d'aucune pièce du dossier et qui n'ont ainsi pas été retenus par l'expert, à juste titre. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il y avait bien lieu de tenir compte des soultes P. \_\_\_\_\_ dans le calcul litigieux, le grief relatif à l'abus de droit soulevé par l'appelante devant être rejeté, comme examiné ci-après (cf. *infra* consid. 5). Enfin, la problématique soulevée par l'appelante concernant l'ordre de priorité entre, d'une part, la restitution de l'apport et, d'autre part, le paiement des dettes est en l'espèce sans pertinence, l'opération immobilière réalisée par l'appelante s'étant soldée par un bénéfice et non une perte.

Le rapport d'expertise est donc probant. Comme les premiers juges, la Cour de céans en fait siennes ses conclusions. Le grief doit dès lors être rejeté.

## **5.**

**5.1** Selon l'appelante, les premiers juges auraient versé dans l'arbitraire en rejetant la thèse de l'appelante selon laquelle l'intimé aurait commis un abus de droit en contrevenant à son obligation de favoriser la réalisation du but commun et à son devoir de loyauté puis en introduisant la présente procédure. L'appelante rappelle que le projet immobilier PPA S\*\*\*-gare faisait face à des difficultés financières en 2014 et que l'intéressée avait interpellé l'intimé à deux reprises le 25 novembre 2014 pour solliciter son aide aux fins d'y remédier. Dans ses interpellations, l'appelante exigeait la fixation d'une séance en présence de l'intimé pour régler les différents points nécessaires à la pérennisation des affaires communes, à défaut de quoi l'intimé serait tenu responsable des conséquences de son attitude. L'intimé n'y a jamais donné suite, ne réagissant que 5 mois plus tard environ en adressant un courriel à l'administrateur de l'appelante. Ce comportement serait en contradiction avec l'*animus societatis*, contrairement à ce qui a été considéré par les premiers juges. En effet, constatant que le projet en question nécessitait un nouveau financement, l'intimé aurait dû donner suite à la demande de l'appelante ou, à tout le moins, lui répondre immédiatement et chercher une alternative. Les

agissements de l'intimé, contraires aux intérêts de la société simple, se seraient confirmés en décembre 2015 lorsque ce dernier a indiqué à l'administrateur de l'appelante, en substance, qu'il envisageait de reprendre le projet immobilier PPA S\*\*\*-gare à son propre compte, celui-ci ayant vraisemblablement entrepris activement des discussions avec des investisseurs. En réclamant la restitution d'un apport, ainsi qu'une répartition des bénéfices uniquement supposés, la saisine de l'autorité de première instance relevait de l'abus de droit. Contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, la non-réalisation du projet immobilier initial ne saurait, selon l'appelante, être imputé à un changement de direction décidé par elle-même, l'échange des parcelles n'ayant pas pu se réaliser en raison du déclassement en zone viticole inconstructible de la parcelle n° aaa et de la vente de la parcelle N par la Commune de Z\*\*\*. La société simple aurait cessé d'exister à cause d'une impossibilité objective et avant que l'échange de parcelles n'ait eu lieu.

**5.2** Selon l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). L'interdiction de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC réprime davantage que de simples chicanes, mais ne suppose pas que celui qui abuse de son droit ait commis une faute ni que le procédé utilisé soit lui-même immoral (ATF 131 III 535 consid. 4.2). Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » implique que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4).

**5.3** En l'espèce, comme indiqué précédemment (cf. consid. 3.2.4), le prêteur partiaire n'a pas l'*animus societatis*, soit la volonté de mettre en commun des biens, ressources ou activités en vue d'atteindre un objectif déterminé, d'exercer une influence sur les décisions et de partager non

seulement les risques et les profits, mais surtout la substance même de l'entreprise. Cela étant, l'intimé n'avait aucune obligation d'investir davantage, le contrat du 23 novembre 2010 ne prévoyant pas d'autre versement que celui de 1'900'000 fr. et la réalisation du projet immobilier envisagé étant du seul ressort de l'appelante.

Par ailleurs, même à retenir par hypothèse un contrat de société simple liant les parties, le grief de l'appelante devrait également être rejeté. Les premiers juges ont retenu qu'il n'apparaissait pas que l'intimé ait agi contre les intérêts de la société, le simple refus d'investir davantage - ce d'autant plus qu'il était question d'un montant conséquent, l'appelante ayant évoqué un montant de 500'000 fr. dans son courrier du 25 novembre 2014, soit plus d'un quart du montant initialement versé par l'intimé - ne pouvant être considéré comme tel. Il n'était aucunement démontré que l'échec du projet immobilier était imputable à l'intimé, ce d'autant plus que l'apport de l'appelante à la société simple consistait dans la réalisation du projet. Au contraire, au vu des preuves administrées, l'échec du projet semblait davantage lié à un changement de direction pris par l'appelante et dont les causes n'étaient pas établies. Enfin, aucun élément ne permettait de retenir que l'intimé ait commis un abus de droit en réclamant, dans le cadre de la présente procédure, le remboursement de son apport et de sa part de liquidation. Le raisonnement des premiers juges peut être entièrement confirmé. Il est indéniable que la reprise des avoirs, droits et obligations de l'appelante dans le projet PPA S\*\*\*-Gare par D. \_\_\_\_\_ SA, décidée par l'appelante seule, avait comme conséquence d'enterrer définitivement tout projet de construction, le projet immobilier à la base de la convention du 23 novembre 2010 étant devenu impossible. Par ailleurs, le fait que l'intimé ait mis plus de 6 mois pour répondre aux courriers du 25 novembre 2014 de l'appelante est nettement insuffisant pour considérer que ce comportement serait contraire à l'*animus societatis*, étant relevé qu'il n'est pas allégué ni établi que l'appelante aurait relancé l'intimé à ce sujet dans l'intervalle. En outre, compte tenu du montant réclamé par l'appelante et comme relevé à juste titre par les premiers juges, le simple refus d'investir davantage ne pouvait pas être considéré comme un comportement préjudiciable à la société. En particulier, au vu des

problèmes de liquidité invoqués par l'appelante en novembre 2014, on ne saurait reprocher à l'intimé de ne pas avoir entamé des démarches pour rechercher d'autres investisseurs.

## **6.**

**6.1** L'appelante reproche enfin aux premiers juges d'avoir nié l'existence des créances opposées en compensation à l'intimé, au motif que l'appelante n'aurait pas suffisamment allégué, ni prouvé, les faits sur lesquels elle fonde ses prétentions alors que, selon l'appelante, les faits pertinents auraient pourtant été allégués (cf. all. 88 à 90 de la réponse) et qu'ils n'auraient pas été contestés avec la motivation suffisante par l'intimé.

## **6.2**

**6.2.1** Aux termes de l'art. 120 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (al. 1) ; le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (al. 2). La compensation, qui n'est pas une exception, mais une objection pouvant être retenue d'office si les faits pertinents sont établis, suppose cependant une déclaration soumise à réception (art. 124 al. 1 CO) ; cette déclaration, si elle n'a pas été signifiée par le défendeur avant le procès, peut être opérée par une affirmation en procédure, pour autant qu'elle intervienne à un stade permettant encore d'invoquer des faits nouveaux (CACI 30 mars 2017/134 consid. 4.2.1).

Pour qu'il y ait compensation, la loi exige ainsi un rapport de réciprocité entre deux personnes, qui sont chacune titulaire d'une prétention contre l'autre. La compensation éteint alors les deux dettes qui sont opposées, à concurrence de celle qui est la plus faible en valeur (ATF 134 II 643 consid. 5.5.1).

Le débiteur compensant supporte le fardeau de la preuve (TF 4A\_140/2014 et 4A\_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1).

## **6.2.2**

**6.2.2.1** Lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 144 III 519 consid. 5.1). A cet égard, il importe peu que les faits aient été allégués par le demandeur ou par le défendeur puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (not. ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; TF 4A\_11/2018 du 8 octobre 2018 consid. 6.1, non publié aux ATF 144 III 519 ; TF 4A\_559/2016 du 18 janvier 2017 consid. 3.1).

Le demandeur, qui supporte le fardeau de l'allégation objectif (*objektive Behauptungslast*) et le fardeau de la preuve (*objektive Beweislast* d'un fait) (art. 8 CC), en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ce fait, respectivement celles de l'absence de preuve de celui-ci, a évidemment toujours intérêt à l'alléguer lui-même, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à l'établir (ATF 143 III 1 consid. 4.1).

**6.2.2.2** Les faits sur lesquels le demandeur fonde ses prétentions et qui doivent être allégués sont les faits pertinents (cf. art. 150 al. 1 CPC), c'est-à-dire les éléments de fait concrets correspondant aux faits constitutifs de la règle de droit applicable dans le cas particulier (TF 4A\_243/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.2 ; cf. Hohl, Procédure civile, 2<sup>e</sup> éd. 2016, Tome I, n. 1219 et 1229).

**6.2.2.3** Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la

réponse, dresser le tableau exact des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration de moyens de preuve (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1).

Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure : dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1 p. 523; ATF 127 III 365 consid. 2b p. 368).

**6.2.2.4** Lorsque le demandeur a présenté un allégué et l'a suffisamment motivé, le défendeur doit le contester de manière précise et motivée. A défaut, l'allégué du demandeur est censé non contesté (ou reconnu ou admis), avec pour conséquence qu'il n'a pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC). Ainsi, lorsque le demandeur allègue dans ses écritures un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contient les informations nécessaires de manière explicite, on peut exiger du défendeur qu'il indique précisément les positions de la facture ou les articles du compte qu'il conteste, à défaut de quoi la facture ou le compte est censé admis et n'aura donc pas à être prouvé (art. 150 al. 1 CPC ; cf. ATF 117 II 113 consid. 2).

**6.3** En l'espèce, les premiers juges ont retenu que les allégués à l'appui des créances invoquées en compensation – contestées par l'intimé – étaient peu nombreux et les offres de preuves minces. Ainsi, hormis le procès-verbal de l'audience tenue le 18 août 2015 par-devant la Juge

déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale renfermant une convention judiciaire conclue par l'intimé, pour lui personnellement et pour E. \_\_\_\_\_ Sàrl, et par L. \_\_\_\_\_, pour lui personnellement et pour l'appelante, il s'agissait essentiellement de courriers rédigés par les parties ou leurs représentants et/ou conseils. Le contenu de ces courriers, respectivement les conséquences qu'il fallait en tirer, semblaient contestés de part et d'autre. Ainsi, les parties ne semblaient s'accorder que sur l'existence de rapports contractuels les liant ou les ayant liées s'agissant d'une autre affaire, dite affaire « BD. \_\_\_\_\_ », en sus de ceux qui concernaient le projet immobilier intéressant la présente procédure. A la lecture d'un courrier du 23 mars 2017, adressé par le conseil de l'appelante au précédent conseil de l'intimé et intitulé « M. C. \_\_\_\_\_ c/ B. \_\_\_\_\_ SA - Affaire S\*\*\* », il semblait que le montant invoqué en compensation, par 5'629'147 fr. 40, se fondait sur un dommage chiffré par l'appelante à CHF 6'923'072.40 et découlant du « manque de collaboration [de l'intimé], lequel avait notamment empêché la tenue de la rencontre solidaire souhaitée ». Or, ni un tel dommage ni le lien de causalité entre celui-ci et un éventuel manque de collaboration de l'intimé n'étaient établis en l'espèce. De plus, il semblait que le second montant invoqué en compensation par l'appelante, à savoir celui de 606'075 fr., avait déjà été pris en compte dans le montant de 5'629'147 fr. 40 susmentionné. Il ressortait ainsi d'un courrier du 6 juillet 2017 adressé par le conseil de l'appelante à l'ancien conseil de l'intimé ce qui suit : « [...] Quant au dossier de S\*\*\*, B. \_\_\_\_\_ SA fait valoir un dommage de CHF 6'923'072.40, dont à déduire CHF 1'900'000.-, soit l'avance afférente à la vente de la parcelle N°aaa de la Commune de S\*\*\*. Au vu de ce qui précède, vos clients sont mis en demeure de verser un montant de CHF 5'629'147.40 (CHF 606'075.- + CHF 6'923'072.40 - CHF 1'900'000.-) à mes mandants sous 15 jours [...] ». Cet élément était propre à créer le doute sur l'existence, respectivement la réalité des montants invoqués en compensation par l'appelante.

En l'occurrence, à l'allégué 88 de sa réponse du 11 mars 2021, l'appelante cite la teneur d'un courrier qu'elle a adressé le 23 mars 2017 à l'intimé (cf. pièce 112) selon lequel l'intéressée aurait subi un dommage de 6'923'072 fr. 40 en raison du manque de collaboration de l'intimé. A l'allégué 89, l'appelante cite un courrier qu'elle a également adressé à l'intimé le 6 juillet 2017 (cf. pièce 113) selon lequel l'intéressée avait droit

à 606'075 fr. concernant l'affaire « BD.\_\_\_\_\_ » et a rappelé qu'elle avait déjà fait valoir un dommage de 6'923'072 fr. 40 dans le dossier de S\*\*\*, dont à déduire 1'900'000 fr., soit l'avance afférent à la vente de la parcelle n° aaa de la Commune de S\*\*\*, l'intimé étant en définitive en demeure de lui verser un montant de 5'629'147 fr. 40 (606'075 fr. + 6'923'072 fr. 40 - 1'900'000 fr.). Enfin, à l'allégué 90, l'appelante indique opposer également le montant de 5'629'147 fr. 40 susmentionné en compensation. On comprend ainsi sans difficulté la teneur des allégués en question, qui permettaient à la partie adverse d'indiquer avec précision ce qui était contesté ou non. Dans sa réplique du 29 avril 2021, s'agissant de l'allégué 88, l'intimé conteste tant le principe du dommage que son calcul, son bien-fondé et un hypothétique lien de causalité, étant précisé que la réalisation du projet de S\*\*\* était devenue impossible car l'appelante avait cédé tous les droits y relatifs à D.\_\_\_\_\_ SA à son insu. L'intimé conteste également les allégués 89 et 90, tant le principe de l'existence d'une prétendue dette que la possibilité de l'opposer en compensation en l'absence d'identité des parties. Ainsi et contrairement à ce que soutient l'appelante, force est de constater que l'intimé a suffisamment motivé sa contestation, indiquant clairement contester l'intégralité des prétentions de l'appelante, tant s'agissant de l'affaire « BD.\_\_\_\_\_ » que celle de S\*\*\* ainsi que le principe de la compensation.

Pour le surplus, il apparaît que les premiers juges ont pertinemment motivé les raisons conduisant à rejeter la prétention en compensation de l'appelante. Ils ont retenu que, sous réserve de la convention judiciaire conclue par l'intimé, pour lui personnellement et pour E.\_\_\_\_\_ Sàrl, et par L.\_\_\_\_\_, pour lui personnellement et pour l'appelante, les moyens de preuve produits consistaient en des courriers rédigés par les parties ou leurs représentants et/ou conseils. Puis, ils ont considéré que le contenu de ces courriers et les conséquences qu'il fallait en tirer semblaient contestés de part et d'autre.

En particulier, il est relevé que la présente cause ne concerne pas les mêmes parties que l'affaire « BD.\_\_\_\_\_ », cette dernière affaire touchant également la société E.\_\_\_\_\_ Sàrl et l'administrateur de

l'appelante. Ainsi, faute d'identité des parties, toute compensation serait exclue.

Enfin, les prétentions en compensation de l'appelante fondées sur un dommage découlant du « manque de collaboration de l'intimé » doivent être intégralement rejetées, comme examiné *supra* (cf. consid. 5), aucun manque de collaboration de l'intimé ne pouvant être retenu en l'espèce.

Le grief, mal fondé, doit être rejeté.

**7.** Vu ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 21'840 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à procéder.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 21'840 fr. (vingt et un mille huit cent quarante francs) sont mis à la charge de l'appelante B. \_\_\_\_\_ SA.

**IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Habib Tabet (pour B. \_\_\_\_\_ SA)
- Me Christian Chillà (pour C. \_\_\_\_\_)

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

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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).

Le greffier :