

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 juin 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Crittin Dayen et M. de Montvallon, juges
Greffière : Mme Laurency

**Art. 157 et 310 CPC ; art. 530 al. 1, 533 al. 1, 548 al. 1 et 549 al. 1
CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 10 septembre 2020 par le
Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant
l'appelante d'avec **R.**_____, à [...], demandeur, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 10 septembre 2020, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : les premiers juges ou le tribunal) a partiellement admis la demande déposée le 21 mars 2017 par R._____ à l'encontre de B._____ (I), a dit que celle-ci était la débitrice de R._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 270'834 fr. 90, avec intérêts à 5 % l'an dès le 28 septembre 2015, au titre de la liquidation de leur société simple (II), a dit que moyennant bonne exécution du chiffre II, la société simple formée par R._____ et B._____ était dissoute et liquidée (III), a arrêté les frais judiciaires à 32'256 fr., les a mis par 24'192 fr. à la charge de B._____ et par 8'064 fr. à la charge de R._____ et les a compensés avec les avances de frais versées par les parties (IV), a dit que B._____ était la débitrice de R._____ et lui devait immédiat paiement de la somme de 22'022 fr. à titre de remboursement de ses avances de frais judiciaires (V) ainsi que du montant de 20'000 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté tous autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont considéré que l'existence d'une société simple entre les parties était établie dès lors que R._____ avait notamment fourni un apport en nature dans l'acquisition de deux appartements, propriétés de B._____, qu'il avait signé la convention de réservation au moment de l'achat d'un des biens immobiliers, qu'il s'était acquitté de l'acompte pour ladite réservation, qu'il avait payé par moitié les intérêts hypothécaires des appartements et qu'il était mentionné à titre de maître de l'ouvrage dans le procès-verbal de réception de l'un des biens. L'autorité de première instance a retenu qu'au vu de ces éléments, la volonté réelle des parties, soit de s'unir en vue de la poursuite d'un but commun et de mettre en commun des prestations, était claire et concordante. S'agissant des apports financiers de R._____, les premiers juges ont considéré que les factures qu'il avait payées représentaient 64'218 fr. 40 pour le premier bien et 133'952 fr. 45 pour le second. Au titre de la liquidation de la société simple, R._____ avait donc droit à la

restitution de ses apports financiers par 218'170 fr. 85 ainsi qu'à la moitié de la plus-value des biens par 58'579 fr. 05, soit 276'749 fr. 90 au total. Quant aux montants invoqués à titre de compensation par B._____, seule la somme de 5'915 fr., versée à tort sur le compte de R._____, pouvait être déduite, sa dette finale envers le prénommé étant ainsi de 270'834 fr. 90.

B. **a)** Par acte du 9 octobre 2020, B._____ a fait appel du jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande du 21 mars 2017 de R._____ soit rejetée, qu'elle ne soit débitrice d'aucun montant à l'égard du prénommé et que la société simple formée avec R._____ soit dissoute et liquidée, toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées.

b) Dans sa réponse du 25 janvier 2021, R._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité.

c) Une réplique spontanée a été déposée par B._____ le 3 février 2021. Elle a confirmé ses conclusions.

d) R._____ s'est déterminé spontanément le 12 février 2021 à la suite de la réplique précitée en confirmant sa conclusion en rejet de l'appel.

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

1. **a)** R._____ (ci-après : le demandeur ou l'intimé) et B._____ (ci-après : la défenderesse ou l'appelante) ont entretenu une relation amoureuse à compter des années 2007 ou 2008.

Après environ une année et demie, le couple a décidé de chercher un appartement pour y vivre ensemble.

Les parties se sont séparées à la fin du mois de janvier 2013.

b) Le demandeur est au bénéfice d'une formation d'installateur sanitaire et de dessinateur en bâtiment. Il est employé par la Commune de [...] en qualité de gérant technique depuis 2004.

2. a) Le 11 février 2011, la défenderesse a acheté un appartement se situant au premier étage de la Résidence D._____, PPE [...], parcelle n° [...] de la Commune de Q._____, pour la somme de 567'000 fr. (ci-après : appartement A), déduction faite de la somme de 20'000 fr. pour des travaux personnels. La défenderesse a été inscrite au Registre foncier comme unique propriétaire de cet appartement.

L'acte de vente mentionnait le versement d'un acompte de 20'000 fr. avant la signature du contrat, lequel a été acquitté par le demandeur le 29 juillet 2010 selon un avis de débit du compte épargne du demandeur auprès de la banque [...] et conformément à une convention de réservation établie le 23 juillet 2010 entre le demandeur et la société P._____ Sàrl, chargée de la construction de la Résidence précitée.

b) Le financement de cet appartement s'est notamment fait par l'intermédiaire d'un prêt hypothécaire de 510'000 fr. contracté par la défenderesse le 25 janvier 2011 auprès de la banque H._____.

c) Le 10 octobre 2013, les parties ont souscrit un prêt hypothécaire de 505'000 fr. à leurs deux noms en remplacement du prêt initial.

3. a) Le 18 mars 2011, la défenderesse a acheté l'appartement situé dans les combles de la même résidence qui était également à vendre, soit la PPE [...] (ci-après : l'appartement B), pour la somme de 662'671 fr. et a été inscrite au Registre foncier en qualité de propriétaire.

L'acte de vente prévoyait le versement d'un acompte de 20'000 fr., lequel a été versé le 1^{er} mars 2011 par le compte de la défenderesse d'après un relevé du 28 mars 2011 de la banque [...].

b) Le financement de cet appartement s'est notamment fait par l'intermédiaire d'un prêt hypothécaire de 610'000 fr. contracté par la défenderesse le 19 mai 2011 auprès de la banque H._____.

4. a) Selon les deux contrats d'entreprise générale signés par la société P._____ Sàrl et la défenderesse pour la construction des appartements A et B en novembre 2010, respectivement en mars 2011, le maître de l'ouvrage s'engageait à payer à l'entreprise générale une somme forfaitaire comprenant la quote-part du terrain, la construction de l'objet et la place de parc intérieure, sous déduction d'un montant afférent à des travaux personnels. S'agissant de l'appartement A, ces travaux personnels étaient prévus à hauteur de 20'000 fr. et étaient décrits comme « Peinture crépi plafond, fourniture et pose y.c. couche de fond pour plafond crépi giclé par le M.O. [réd. maître de l'ouvrage] », « Peinture crépi murs intérieurs, fourniture et pose y.c. couche de fond pour plafond crépi giclé par le M.O. », « Revêtement de sol / plinthes bois, fourniture et pose parquet stratifié / y.c. sous couche et plinthes bois par M.O. » et « Carrelages / faïences, fourniture et pose du carrelage et faïences par le M.O. ». Pour l'appartement B, les travaux personnels étaient prévus à hauteur de 16'210 fr. et décrits de la même manière.

b) Entendu en qualité de témoin, F._____, directeur de la société P._____ Sàrl, a expliqué que la mention « travaux personnels » se référait à des travaux de finitions dont le coût, aussi bien de fourniture que de pose, était déduit des travaux devant normalement être effectués par leurs soins, le maître de l'ouvrage souhaitant les réaliser par ses propres moyens. Il a également déclaré que les sommes prévues dans le contrat d'entreprise, qui étaient des montants forfaitaires, pouvaient varier en fonction des choix des clients, lesquels pouvaient entraîner des plus-values conséquentes.

c) Interrogé en qualité de partie, le demandeur a indiqué que l'achat des appartements à l'« état brut » signifiait que des travaux de second-œuvre devaient être effectués, notamment la fourniture et la pose du carrelage, les peintures intérieures, les crépis, les plus-values sanitaires, l'éclairage, le parquet, le jacuzzi, l'isolation, l'étanchéité, la pose et le raccordement des appareils électroménagers, la fourniture et la pose de protection solaire intérieure, la fourniture et la pose des caves à vin, la pose et le raccordement des appareils sanitaires supplémentaires (jacuzzi et baignoire à bulles) ainsi que tous les accessoires, et les dressings. La société P._____ Sàrl avait fait le gros-œuvre. Elle avait aussi fourni et produit les portes. L'électricien s'était chargé des installations de base et le sanitaire de l'installation dans les dalles et l'alimentation.

5. a) Le 1^{er} août 2011, les parties ont emménagé dans l'appartement B.

b) L'appartement A a été réceptionné le 16 novembre 2011. Sur le procès-verbal de réception des travaux adressé à la défenderesse, tant le nom de celle-ci que celui du demandeur étaient indiqués sous la mention « Le Maître de l'ouvrage ». Ce document indiquait également que le maître de l'ouvrage était responsable de l'agencement de la cuisine pour partie, du carrelage et des faïences, de la peinture intérieure, du revêtement de sol et des plinthes en bois, de la pose et du raccordement des appareils sanitaires.

c) S'agissant du suivi des travaux susmentionnés, les témoins T._____, directeur d'I._____, et L._____, directeur de la V._____ Sàrl (ci-après : V._____ Sàrl), ont indiqué que le demandeur dirigeait les travaux. Le témoin F._____ a pour sa part expliqué qu'il avait eu affaire au demandeur en tant que maître de l'ouvrage et qu'il supposait que ce dernier avait fait le suivi de ses propres travaux, son entreprise n'intervenant pas dans le cadre des travaux personnels.

T._____ a déclaré connaître le demandeur depuis les années 90 et avoir une relation amicale avec lui. Il lui avait donné du travail via la société [...]. Il a ajouté avoir contacté le demandeur au moment où il avait reçu sa convocation à l'audience. Il ne l'avait pas revu depuis des années et le demandeur lui avait expliqué « qu'il y avait des divergences ». Il s'était arrêté à cela et T._____ n'avait pas lu la procédure. Il avait regardé dans son propre dossier pour se rappeler les événements.

L._____ a quant à lui exposé avoir connu le demandeur dans le cadre du travail et avoir de bonnes relations avec lui depuis plusieurs années. Il n'avait pas parlé de la procédure avec le demandeur.

6. a) Afin de justifier ses prétentions, le demandeur a produit en procédure différentes factures concernant les travaux effectués dans les deux appartements. Les factures relatives à la société V._____ Sàrl sont les suivantes.

b) Selon une facture du 10 janvier 2012, la société V._____ Sàrl a effectué des travaux de peinture à hauteur de 11'803 fr. dans l'appartement A.

A teneur d'une facture du 19 mars 2012, ladite société a également réalisé des travaux de revêtement des sols pour 2'178 fr. 10 dans le même appartement. Sur ce document figurait l'indication manuscrite « a[c]quitté le 01-11-2012 ».

V._____ Sàrl a aussi effectué des travaux de peinture et de revêtement des sols dans l'appartement B, pour respectivement 11'466 fr. et 18'224 fr. 80, d'après des factures des 10 janvier et 12 octobre 2012, cette dernière facture comportant la mention « a[c]quitté le 30-03-2013 ».

L._____, entendu en qualité de témoin, a confirmé que la société V._____ Sàrl s'était chargée des travaux de peinture des plafonds et des murs, ainsi que de divers travaux en lien avec le revêtement des sols, notamment la pose de plinthes. Le témoin a attesté

que les factures précitées avaient été acquittées par le demandeur et que c'était bien le timbre de sa société et sa signature qui figuraient sur les factures des 19 mars et 12 octobre 2012. Il a expliqué qu'il n'existait pas de quittance, mais qu'il avait fait une facture au demandeur et que c'est ce qui « faisait foi ». Ils avaient procédé « en toute confiance ». Lorsqu'il était payé, il acquittait la facture.

c) La société V._____ Sàrl a réalisé des travaux relatifs au carrelage (fourniture, transport et répartition de celui-ci) pour un montant de 10'255 fr. d'après une facture du 11 juin 2012, dont le demandeur s'est acquitté le 1^{er} décembre 2012 selon une indication manuscrite sur le document.

Entendu en qualité de témoin, T._____ a déclaré que le demandeur avait lui-même effectué la pose du carrelage dans les deux appartements, ce que le témoin L._____ a également confirmé. T._____ a ajouté avoir été présent et que L._____ l'était aussi pour faire les découpes spéciales. Le chantier avait été assez long.

Pour l'appartement B, il ressort d'une facture de V._____ Sàrl du 21 septembre 2012 un montant de 11'383 fr. 65, avec une mention manuscrite d'un acquittement le 10 mars 2013, pour la fourniture, le transport et la répartition du carrelage, ainsi que diverses marchandises. Il y figure une rubrique « marbre et verre poli mosaïque Botticino 1.5 x 1.5 », pour 1'577 fr. 80 (7m² x 225 fr. 40).

L._____ a indiqué que le demandeur s'était acquitté de cette facture et que le timbre de sa société et sa signature se trouvaient sur la pièce.

d) V._____ Sàrl a fourni des appareils et accessoires sanitaires, pour un total de 11'127 fr. selon facture du 19 mai 2012 relative à l'appartement A et qui comporte l'annotation manuscrite « a[c]quitté le 10-10-2012 ».

Lors de son audition, le témoin L._____ a expliqué s'agissant du paiement de cette facture que le demandeur avait pu profiter de ses rabais pour l'acquisition du matériel. Le demandeur lui donnait l'argent afin qu'il acquitte la facture. Le témoin a déclaré faire profiter ses bons clients de rabais. Il a en outre confirmé que c'était bien son écriture et sa signature sur la facture du 19 mai 2012. Il a ajouté que le demandeur s'était occupé de la pose et du raccordement des meubles, appareils et accessoires relatifs aux sanitaires. Lui-même avait « donné un coup de main ».

Le témoin T._____ a quant à lui également confirmé que le demandeur s'était occupé de ces travaux et qu'il y avait des meubles de pharmacie imposants. Il a précisé que le demandeur s'était aussi chargé des installations d'eau s'agissant des sanitaires, dès lors que c'était son métier.

e) V._____ Sàrl a fourni des appareils et accessoires sanitaires ainsi que diverses marchandises pour un montant de 15'280 fr. dans l'appartement B selon facture du 15 novembre 2012. La mention manuscrite « a[c]quitté le 05-01-2013 » figure sur la pièce.

Entendu en qualité de témoin, L._____ a déclaré qu'il avait bien signé la facture en y apposant également le timbre de sa société et que le demandeur avait payé le montant dû. Il a précisé qu'il allait parfois chez [...] avec le demandeur et qu'ils choisissaient la fourniture ensemble. Il signait la commande et le demandeur payait la facture.

La défenderesse a admis en procédure que le demandeur s'était chargé de la pose et du raccordement des meubles, appareils et accessoires sanitaires, y compris le jacuzzi.

f) La société V._____ Sàrl a fourni du matériel relatif aux installations électriques pour la somme de 2'751 fr. 30 d'après une facture du 24 janvier 2012, dont le demandeur s'est acquitté le 1^{er} février 2012 selon l'indication manuscrite qui y figure.

Le témoin L._____ a confirmé le paiement du demandeur et que le timbre de sa société ainsi que sa signature étaient apposés sur ladite facture.

g) A teneur d'une facture du 12 octobre 2012, comportant la mention « a[c]quitté le 20-10-2012 », V._____ Sàrl s'est chargée de la fourniture et de la pose de la crédence inox de la cuisine de l'appartement B, pour un montant de 2'865 francs.

L._____ a une nouvelle fois confirmé le paiement du demandeur et le fait qu'il avait apposé le timbre de sa société ainsi que sa signature sur le document.

h) V._____ Sàrl a réalisé des travaux de taille, coupe et pose d'ardoises sur deux murs de la cuisine et du salon dans l'appartement B. Elle a aussi mis à disposition un pont roulant et une machine diamant, le tout pour 4'380 fr. selon facture du 21 septembre 2012.

Entendu comme témoin, L._____ a confirmé qu'il avait signé cette facture et mis le timbre de sa société avec la mention du paiement le 15 février 2013. Il a ajouté que le demandeur avait payé la facture.

i) A teneur d'une facture du 12 octobre 2012, la société V._____ Sàrl a fourni des matériaux d'isolation, d'étanchéité et de plâtrerie au demandeur pour un montant de 1'385 francs. La facture comporte la mention « a[c]quitté le 15-02-2013 ».

L._____ a déclaré avoir signé ce document et a confirmé le paiement du demandeur.

7. a) Le demandeur a également produit d'autres factures de diverses sociétés pour fonder ses prétentions, factures qui sont les suivantes.

b) Selon facture du 17 novembre 2011 d'un montant de 930 fr., l'entreprise W._____ Sàrl était intervenue les 24 et 25 octobre 2011 pour des travaux relatifs à la pose de parquet et à la fourniture de matériau de nivellement. Cette facture a été réglée le 30 novembre 2011 par le compte épargne commun du demandeur et de son ex-épouse auprès de la banque [...] d'après un relevé des derniers mouvements établi le 29 juin 2012.

Z._____, qui était le directeur de la société précitée jusqu'au 1^{er} janvier 2020, a confirmé que le demandeur s'était occupé du ponçage et du lissage de la chape.

c) Le 18 décembre 2011, l'entreprise I._____ a établi une facture d'un montant de 12'149 fr. portant sur la fourniture ainsi que sur la main d'œuvre de câblage et de raccordements dans l'appartement A, sur laquelle il est inscrit que le demandeur s'en est acquitté le 10 février 2012.

Pour l'appartement B, le coût de la fourniture des luminaires et des travaux d'installation électriques effectués par l'entreprise I._____ s'est élevé à 41'256 fr. selon facture du 21 mai 2012. Cette pièce indique qu'un acompte de 20'000 fr. a été versé par le demandeur et que le solde serait également versé par celui-ci. Est aussi mentionnée l'annotation manuscrite « payée par R._____ le 5 juin 2012 ».

Les témoins T._____ et L._____ ont indiqué que le demandeur avait effectué le raccordement des appareils ménagers, ce que la défenderesse a également admis dans ses écritures. T._____ a précisé que le demandeur s'était aussi chargé de la manutention et du montage des appareils ainsi que du raccordement d'une plaque de cuisson.

d) Il ressort d'une facture de l'entreprise I._____ du 18 juin 2012 d'un montant de 11'700 fr., après rabais de 25 % sur le montant total de 14'453 fr., que des appareils ménagers de la marque K._____ ont été fournis (lave-vaisselle SN66N030EU pour 2'070 fr., plaque de

cuisson à induction, four à vapeur, four compact et micro-ondes, hotte de ventilation, réfrigérateur congélateur). Cette facture qui concerne l'appartement A comporte la mention manuscrite : « Payé à K. _____ par R. _____ ».

Une facture d'I. _____ du 15 octobre 2012 concerne l'appartement B et porte sur un montant de 19'455 fr. pour la fourniture d'appareils ménagers K. _____. Elle contient une rubrique « Lave vaisselle + rallonges » avec le numéro de référence SN66T052EU d'un montant de 2'871 francs. Elle mentionne « Acquittée le 18 octobre 2012 ».

Le témoin T. _____ a déclaré qu'il avait transmis les factures de K. _____ au demandeur, qui les avait directement payées. A titre amical, le demandeur avait bénéficié de ses conditions de rabais chez ladite marque. Le témoin a confirmé que c'était bien son écriture sur la facture du 18 octobre 2012.

e) Aux termes d'une facture du 16 mars 2011, deux caves à vin pour un total de 6'700 fr., avec frais de livraison et d'installation, « prix spécial », ont été achetés par le demandeur. Un acompte de 1'000 fr. avait été payé le 15 mars 2011 par le demandeur, puis les 5'700 fr. restant le 8 juin 2011 selon une confirmation d'ordre de paiement par le compte épargne commun du demandeur et de son ex-épouse auprès de la banque [...].

Le demandeur s'est en outre chargé de la fourniture et de la pose d'un caisson en plâtre et en menuiserie, crépis et ventilé, pour la cave à vins, et a effectué des travaux liés à l'aération de la cave, ce que la défenderesse a admis.

f) D'après une facture du 20 décembre 2011 émanant de [...], le coût de fourniture et de pose de stores à lamelles était de 2'882 francs. Il figure sur ce document l'indication « acquit[t]é le 20.12.2011 ».

g) A teneur d'un « bulletin de livraison/facture » du magasin [...] à l'adresse du demandeur, un solde de 1'100 fr. a été payé le 11 novembre 2011 sur le montant total de 1'590 fr. pour une armoire miroir à facettes avec éclairage latéral, un plan vasque en marbre minéral blanc et un meuble sous plan.

h) La défenderesse a par ailleurs admis que le demandeur avait posé quatre vitrages dans la cave à vin ainsi qu'à la salle de bains et qu'il avait réalisé les travaux d'isolation phonique et thermique sous le caisson du jacuzzi et de l'appartement B.

Les témoins T. _____ et L. _____ ont en outre confirmé que le demandeur s'était chargé des travaux d'étanchéité du vitrage de la douche et qu'il avait procédé à la pose de la sous-couche isolante et phonique. L. _____ a ajouté que le demandeur avait effectué la pose du parquet dans les deux chambres à coucher et le dressing de l'appartement A, de même qu'il avait effectué des travaux de plâtrerie et qu'il avait posé le plancher PVC de la terrasse.

8. Le demandeur a contracté deux emprunts, le premier à concurrence de 80'000 fr. auprès de son ex-épouse [...] en date du 12 octobre 2012 et le second à concurrence de 120'000 fr. auprès de son ami [...], versé en espèces en plusieurs fois entre 2011 et 2012, afin de procéder aux paiements des matériaux et travaux réalisés dans les appartements A et B.

9. a) En cours de procédure, la défenderesse a produit plusieurs pièces concernant les factures invoquées par le demandeur, dont celles qui suivent.

b) Selon une facture du 2 juin 2011, 55 pièces de mosaïques « 1.5 x 1.5 marbre poli Botticino » ont été commandées pour EUR 929,50 par la défenderesse auprès du magasin J. _____. Un acompte de EUR 500,00 a été payé.

c) D'après une confirmation de commande 745'233-11 (appartement A) auprès de S._____ (ci-après : S._____ SA), un lave-vaisselle K._____ SN66MO34CH a été commandé. Ce document comporte la date du 4 avril 2017 avec la mention « original 30.06.2011 ».

Une autre confirmation de commande (745'204-11) auprès de la même société atteste d'une commande pour un lave-vaisselle K._____ SC76M532EU destiné à l'appartement B. Les mêmes indications figurent sur cette pièce concernant la date.

d) Un courriel du demandeur du 4 avril 2011, intitulé « Cuisines au [...] » et adressé à un employé de S._____ SA, confirme la commande de deux lave-vaisselles K._____, soit les appareils K._____ SN66N030EU et SC76M532EU.

e) Une confirmation de commande K._____ du 6 octobre 2011 destinée au demandeur et établie par C._____ Electroménager SA porte sur un montant final de 6'335 francs. Il y est indiqué à la main « TTC 6'209 fr. ».

f) D'après un avis de débit de la banque H._____ du 11 octobre 2011, un montant de 6'209 fr. a été transféré du compte de la défenderesse en faveur de « C._____ Haugerate AG [*sic*] ».

10. a) Il ressort d'un échange de courriels entre les parties des 17, 18 et 19 mars 2013 qu'elles ont discuté d'un projet d'acte de vente de l'appartement A.

b) Par contrat de bail du 29 octobre 2013, la défenderesse, représentée par le demandeur, a finalement loué l'appartement A à partir du 1^{er} octobre 2013 aux époux [...] pour un loyer mensuel de 2'600 fr., charges comprises.

11. a) A teneur d'un document du 20 mai 2013 signé par le demandeur, celui-ci a déclaré occuper seul l'appartement B depuis le 1^{er}

mars 2013 « en contrepartie du versement mensuel de Fr. 2'292.-- couvrant ainsi les intérêts, l'amortissement ainsi que les charges PPE de l'appartement ».

b) A teneur d'un échange de messages intervenu entre les parties le 27 juillet 2015, elles ont discuté des montants versés par le demandeur.

c) Le 25 août 2015, la défenderesse a résilié le bail du demandeur avec effet au 30 novembre 2015.

d) Par proposition de jugement du 1^{er} décembre 2015, la Commission de conciliation en matière de bail à loyer du Canton du [...] a déclaré valable la résiliation de bail notifiée le 25 août 2015 par la défenderesse au demandeur, avec effet au 30 novembre 2015. Une unique prolongation de bail a été accordée au demandeur jusqu'au 31 mars 2016.

12. Le 10 septembre 2013, la défenderesse a signé devant notaire une reconnaissance de dette dont la teneur est la suivante :

« La soussignée, [...] **Madame B.** _____, [...],

reconnaît devoir à

Monsieur R. _____, [...],

un montant de Fr. 85'000.-- (huitante-cinq mille francs) correspondant aux fonds propres investis par lui dans la PPE No [...] de la Commune de Q. _____ Ce montant est remboursable par mensualités déterminées sur les bases suivantes :

loyer de l'appartement et des places de parc y compris charges Fr.
2'600.--

./. intérêts hypothécaires au taux de la Banque H. _____ de [...]	Fr. 808.--
./. charges de PPE s'élevant à ce jour	Fr. 310.--
./. taxes diverses à ce jour	Fr. 55.--
loyer net à ce jour	<u>Fr. 1'427.-</u>

=

Madame B. _____ s'engage à verser en remboursement de la somme de Fr. 85'000.-- 43 % (quarante-trois) du loyer net obtenu

pour la location de l'appartement mentionné ci-dessus. Le solde de 57 % (cinquante-sept) lui reste acquis.

Les impôts en relation avec le loyer seront dus par Madame B. _____ et Monsieur R. _____ en proportion des sommes perçues par chacun d'eux.

Si Monsieur R. _____ devait se porter acquéreur de la PPE mentionnée ci-dessus, le prix de vente sera payable par reprise de la dette hypothécaire et des fonds propres sous déduction du montant déjà encaissé en remboursement des fonds investis dans l'appartement selon un décompte à établir entre les parties.

Madame B. _____ s'engage à ne pas vendre l'appartement sans en avoir informé Monsieur R. _____, le solde de sa dette vis-à-vis de lui étant alors payable au plus tard au moment de cette vente.

Si l'appartement devait être vendu par l'intermédiaire de Monsieur R. _____, les parties s'entendront pour la répartition du bénéfice net après remboursement de la dette et des fonds propres de chacun.

La présente vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP. »

13. a) En cours de procédure, une expertise judiciaire a été confiée à X. _____, architecte diplômé EPFZ-SIA, qui a déposé son rapport le 15 mars 2019. Il en ressort que l'expert a visité les deux appartements et a constaté les travaux effectués. Sous réserve des justificatifs des paiements des factures produites par le demandeur, l'expert a estimé que l'apport de celui-ci à la société simple en ce qui concerne les travaux des entreprises, les fournitures de matériaux et sa propre main d'œuvre, ne devait pas dépasser 74'058 fr. 40 pour l'appartement A et 160'947 fr. 45 pour l'appartement B. Le rapport comporte une annexe 1, soit des tableaux réalisés par l'expert qui distinguent en noir les travaux effectués par des tiers selon les pièces produites par le demandeur et en rouge ceux réalisés par le demandeur lui-même, que l'expert a appréciés. Dans le tableau relatif à l'appartement B figure notamment une indication concernant l'achat d'un solde de carrelage revendiqué à hauteur de 15'000 fr. par le demandeur, avec pour justificatif la pièce requise 159. L'expert a comptabilisé ce montant dans l'estimation finale de 160'947 fr. 45 pour le coût des travaux de l'appartement B.

L'expert a produit en annexe 2 de son rapport l'estimation des immeubles A et B réalisée par la société [...] Experts Immobiliers SA, dont il ressort que la valeur vénale des biens en 2013 s'élevait à 674'000 fr. pour l'appartement A et à 871'000 fr. pour l'appartement B.

b) L'expert a déposé un rapport complémentaire le 23 août 2019, précisant notamment que la totalité de l'amortissement pour les deux appartements avait été payée par la défenderesse durant la vie commune.

14. a) Le 21 mars 2017, le demandeur a ouvert action contre la défenderesse et a conclu, sous suite de frais et dépens, à la dissolution de la société simple qu'ils formaient et à ce que la défenderesse soit reconnue débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 483'034 fr. 80, avec intérêts à 5 % l'an dès le 28 septembre 2015 sur la somme de 343'367 fr. et dès le 21 mars 2017 sur la somme de 139'667 fr. 80.

b) Dans sa réponse du 21 juin 2017, la défenderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

A l'appui de son écriture, elle a produit un bordereau de pièces, dont notamment un relevé de son compte H._____ du 16 septembre au 31 décembre 2014, dont il ressort cinq versements du demandeur, soit 200 fr. le 1^{er} octobre 2014, puis quatre paiements de 400 fr. les 1^{er} octobre, 3 novembre, 1^{er} et 29 décembre 2014, avec chaque fois la mention « Crédit R._____ ». Elle a également produit un relevé du compte commun des parties auprès de la banque H._____ montrant un retrait en espèces de 4'000 fr. effectué par le demandeur le 1^{er} décembre 2011, deux avis de crédit des 23 août et 30 septembre 2013 concernant des versements de 1'480 fr. 25 du demandeur comportant la mention « loyer 1 er etage aout [sic] » ou « loyer 1 er [sic] », un relevé du compte courant immobilier des parties auprès de la H._____ faisant notamment état d'une opération de débit le 22 février 2016 par le demandeur pour un montant de 948 fr. avec la mention « moustiquaires D._____ lot 3-16 »,

un courriel de son conseil adressé au demandeur le 25 juillet 2016 réclamant les loyers des mois de février et mars 2016 pour un total de 4'492 fr. 82, ainsi que des courriels qu'elle a adressés à son avocat concernant ces loyers, accompagnés de tableaux de calculs.

c) Par réplique du 3 octobre 2017, le demandeur a confirmé ses conclusions.

d) La défenderesse en a fait de même par duplique du 26 juin 2018.

e) L'expert a rendu son rapport le 15 mars 2019, puis le complément le 23 août 2019.

Par courrier du 26 août 2019, un délai échéant au 17 septembre 2019 a été imparti aux parties pour se déterminer sur le complément.

f) L'audience de jugement s'est tenue les 10 et 11 juin 2020, lors de laquelle les témoins précités ont été entendus, ainsi que le demandeur. La défenderesse a pour sa part confirmé les allégués sur lesquels son audition était requise.

Le demandeur a précisé ses conclusions en paiement en ce sens qu'elles s'élevaient à 393'196 fr. 65.

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 suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les 30 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 par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1

2.1.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3).

2.1.2 L'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1 et les réf. citées, SJ 2014 I 459). La 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 l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2).

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (notamment aux notes de plaidoiries déposées en première instance : TF 4A_580/2015 du 11 avril 2016 consid. 2.2, non publié à l'ATF 142 III 271), elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (parmi d'autres : TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 et les réf. citées).

2.2 En l'occurrence, le mémoire d'appel commence par un exposé de 123 allégués de faits, chaque allégué comportant un ou des moyens de preuve à son appui. L'appelante ne critique cependant pas dans cette partie de son écriture les faits tels que retenus par les premiers juges, mais se borne à reprendre ses allégués de première instance, notamment le mémoire de réponse du 21 juin 2017, sans même essayer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Cette manière de procéder ne répond pas aux exigences posées par la jurisprudence quant à la motivation de l'appel (consid. 2.1.2 *supra*). Il ne sera dès lors pas tenu compte de cette partie du mémoire.

2.3

2.3.1 A titre de mesures d'instruction, l'appelante requiert la production d'un certain nombre de moyens de preuve nouveaux, les justifiant par le fait que les premiers juges auraient procédé à un renversement du fardeau de la preuve contraire à l'art. 8 CC, ce qu'elle n'aurait pas pu prévoir.

2.3.2

2.3.2.1 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves (ATF 128 III 411 consid. 3.2.1). Cette disposition ne confère toutefois pas au justiciable un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, qu'ils découlent de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) ou de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101), n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les réf. citées). L'autorité d'appel peut ainsi renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; sur le tout TF 5A_695/2020 du 26 avril 2021 consid. 3.2.2 et les réf. citées).

2.3.2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1).

On distingue à cet effet vrais et faux *nova*. Les vrais *nova* sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux *nova* sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (ATF 143 III 42 consid. 4.1 et les réf. citées, JdT 2017 II 342).

2.3.3 En l'espèce, l'appelante invoque que si elle avait pu « concevoir que plus de CHF 218'000.- de prétendues factures seraient retenues par le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois sans la moindre preuve de paiement et que la simple présentation de prétendues factures avec l'audition d'un témoin valait preuve de paiement [...] », elle aurait requis des premiers juges la production des pièces sollicitées en appel. Or, l'appelante devait précisément envisager une telle hypothèse, au vu des arguments avancés par l'intimé dans ses écritures devant l'autorité de première instance. Les titres produits par l'intimé faisaient partie du dossier et il revenait à l'appelante d'apporter des éléments probatoires permettant d'ébranler leur force probante, ce qu'elle n'a pas fait. Elle ne peut, devant la Cour de céans, demander la production de ces pièces, qui ne satisfont pas à la condition de l'art. 317 CPC exigeant que les faits et moyens de preuve nouveaux soient invoqués sans retard. Il est en effet tardif de demander, en appel, la production de titres qui permettraient d'ébranler la force probante des moyens avancés par l'intimé en première instance. L'appelante pouvait déjà le faire devant les premiers juges.

Par ailleurs, contrairement à ce que prétend l'appelante, ceux-ci n'ont pas uniquement fondé leur appréciation sur des factures et un témoignage. Le dossier comporte également une expertise ainsi qu'un complément qui se prononcent sur les prétentions invoquées par l'intimé. Le rapport de l'expert a été considéré par les premiers juges comme étant clair et les arguments de l'appelante selon lesquels il serait incomplet doivent être rejetés pour autant que recevables. L'appelante ne s'est pas

déterminée dans le délai imparti à cet effet dans le cadre de la procédure de première instance et ses griefs sont par conséquent tardifs en appel. A cela s'ajoute que l'expertise et son complément ne sont pas critiquables (consid. 3.1 à 3.3 *infra*).

De plus, l'appelante fait valoir que les mesures d'instruction requises seraient justifiées car ce ne serait pas l'intimé qui aurait fait les travaux du second-œuvre. Or, les appartements ont été vendus à « l'état brut » et l'ensemble des travaux du second-œuvre ont ensuite été effectués. Ils ont donc nécessairement été réalisés par quelqu'un et l'intimé a présenté des factures et requis la mise en œuvre d'une expertise pour étayer ses dires selon lesquels il les avait réalisés. Si, à suivre l'appelante, ces factures étaient fausses, elle aurait notamment dû démontrer, en première instance déjà, que le matériel posé n'était pas celui figurant sur les factures, ce qu'elle n'a pas fait. L'expert a par ailleurs visité les appartements et constaté les travaux effectués (« Après visite des deux appartements et constat des travaux effectués, l'expert principal a procédé à l'évaluation des prestations effectuées par M. R. _____ en se basant sur la valeur effective des travaux réalisés au m² ou à la pièce et en appliquant un coût horaire modéré selon les tarifs ci-dessus »). L'appelante se contente de dire à cet égard qu'il ne serait pas établi que l'intimé aurait fourni un apport en nature à l'acquisition des deux appartements en réalisant de nombreux travaux et soutient qu'il s'agirait de menus travaux, l'intimé lui ayant simplement donné un coup de main. L'appelante ne prétend toutefois pas que le parquet aurait été posé par quelqu'un d'autre que l'intimé et W. _____ Sàrl. Il en va de même pour la pose des appareils ménagers, d'un caisson en plâtre et en menuiserie pour la cave à vin, du carrelage, pour la pose et le raccordement des meubles, appareils et accessoires relatifs aux sanitaires. Au contraire, l'appelante a admis plusieurs allégués de l'intimé dans le cadre de la procédure de première instance concernant les travaux réalisés par celui-ci, à savoir notamment que l'intimé s'était chargé de la pose et du raccordement des meubles, appareils et accessoires sanitaires ainsi que ménagers (allégués 89 et 99), y compris le jacuzzi (allégué 99), de la fourniture et de la pose d'un caisson en plâtre et en menuiserie, crépis et

ventilé, pour la cave à vin, et qu'il avait effectué des travaux liés à l'aération de la cave (allégué 64), qu'il avait posé quatre vitrages dans la cave à vin et à la salle de bains (allégué 108) et qu'il avait réalisé les travaux d'isolation phonique et thermique sous le caisson du jacuzzi et de l'appartement B (allégué 113). Force est ainsi de constater que l'appelante a échoué dans sa démonstration, en première instance déjà, et qu'elle ne saurait par le biais de l'appel rattrapé l'absence de toute contre-preuve efficace apportée devant les premiers juges.

En conséquence, par appréciation anticipée des preuves, il ne sera procédé à l'administration d'aucun moyen de preuve supplémentaire.

3.

3.1 L'appelante critique la constatation des faits sous plusieurs aspects dans le cadre de son mémoire d'appel.

3.1.1 En premier lieu, l'appelante invoque l'art. 157 CPC relatif à l'appréciation des preuves et estime que seul un relevé bancaire prouverait un paiement. Elle se réfère aussi à l'art. 178 CPC concernant l'authenticité des titres.

3.1.2

3.1.2.1 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés et l'on ne peut nier par avance et de manière générale le caractère adéquat d'un moyen de preuve déterminé (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). Il est cependant reconnu que certaines preuves soient considérées comme plus fiables et plus probantes que d'autres : ainsi, un titre a en principe plus de poids que la déposition des parties ou des témoins (TF 5A_88/2020 du 11 février 2021 consid. 4.3.2).

3.1.2.2 Le fait que des témoins soient proches d'une partie ne remet pas en cause leur crédibilité lorsqu'ils doivent envisager notamment que

les faits sur lesquels porte leur témoignage pourraient être vérifiés par expertise et qu'ils ont été rendus attentifs aux conséquences d'un faux témoignage (TF 4A_395/2015 du 2 novembre 2015 consid. 3.3.2.1).

Les liens qui existent entre la partie et le témoin exercent une influence directe sur la force probante à accorder au témoignage. En raison de ces liens ou de l'intérêt d'un témoin à l'issue de la procédure, le juge ne devra retenir ces témoignages que dans la mesure où ils sont corroborés par d'autres éléments du dossier (CACI 31 mars 2017/133 ; CACI 2 juillet 2020/279). Il en va de même lorsque le témoin a discuté avec une partie, avec laquelle il entretient au demeurant des liens d'amitié, de l'objet de son audition après avoir été convoqué (CREC 12 septembre 2017/347).

3.1.2.3 En vertu de l'art. 178 CPC, la partie qui invoque un titre doit en prouver l'authenticité si la partie adverse la conteste sur la base de motifs suffisants. L'art. 178 CPC ne vise que l'authenticité au sens étroit, c'est-à-dire la question de savoir si le titre a été effectivement établi par son auteur apparent, mais non celle de l'exactitude matérielle du contenu du titre (ATF 143 III 453 consid. 3 ; TF 4A_540/2019 du 15 juin 2020 consid. 5.2). La seule contestation de l'authenticité du titre par la partie adverse ne suffit pas pour que la partie qui invoque le titre doive en prouver l'authenticité. Il faut que la partie adverse expose des éléments concrets, qui éveillent auprès du tribunal des doutes sérieux sur l'authenticité du titre ou de la signature (TF 4A_540/2019 du 15 juin 2020 consid. 5.1 ; TF 4A_380/2016 du 1^{er} novembre 2016 consid. 3.2.2).

3.1.3 L'appelante fait valoir de manière générale que seul un relevé bancaire constituerait une preuve de paiement et que les factures produites par l'intimé ne seraient pas suffisantes pour démontrer les paiements effectués. Or, les factures produites sont des titres et la jurisprudence n'impose pas de mode de preuve pour prouver un paiement. En particulier, si un paiement a lieu au comptant ou en espèces, une apposition sur la facture peut faire foi, le tribunal établissant sa conviction par une libre appréciation des preuves (consid. 3.1.2 *supra*). L'appelante

se prévaut d'ailleurs elle-même d'une telle apposition s'agissant du paiement des lave-vaisselles (consid. 3.6.2 *infra*). En l'occurrence, il paraît très peu probable que l'intimé n'ait pas payé ses connaissances pour le matériel fourni. Il les a éventuellement payées à un prix moindre mais alors il revenait à l'appelante d'en faire la démonstration, ce qu'elle n'a pas fait. Les factures sont en outre corroborées par les témoignages concordants de L._____ et T._____. Les premiers juges n'avaient pas à demander le relevé d'impôt ou de TVA des tiers artisans, contrairement à ce que l'appelante allègue, au vu des preuves apportées par l'intimé. En tout état de cause, ces moyens auraient dû être demandés en première instance. Le grief de l'appelante tombe dès lors à faux et l'autorité précédente n'a pas violé l'art. 157 CPC en fondant son appréciation des preuves sur les pièces au dossier ainsi que sur les témoignages concernant les apports financiers de l'intimé.

Quant à l'art. 178 CPC, il n'est d'aucun secours à l'appelante, dès lors que cette disposition ne vise pas l'exactitude matérielle du contenu du titre (ATF 143 III 453 précité). Or, c'est bien ce que soutient l'appelante en affirmant que les factures produites n'ont aucune portée et qu'elles ne constituent pas des preuves. Le contenu des factures n'a pas été valablement contesté, en apportant par exemple la preuve que les travaux décrits dans ces titres auraient en réalité été faits par une autre entreprise ou des tiers. Il revenait à l'appelante de préciser par qui d'autre ces travaux auraient été effectués, sachant que les appartements étaient vendus à l'état brut et que de tels travaux étaient nécessaires ; rien de tel n'a été fait. On rappellera aussi qu'il n'a pas été allégué qu'une procédure pénale parallèle pour faux dans les titres a été initiée. Aucun indice sérieux quant à l'inauthenticité des factures discutées n'a été apporté.

S'agissant de la crédibilité des témoins, que l'appelante remet en cause, certes, il existe des liens professionnels et d'amitié avec le témoin T._____, mais ses propos sont corroborés par les pièces produites, ainsi que les déclarations de L._____, de même que par celles de Z._____ sur le ponçage et le lissage de la chape et celles de F._____ sur la qualité de maître d'ouvrage de l'intimé. Ainsi, les liens

d'amitié de l'intimé avec T._____ et ses liens professionnels avec L._____ ne permettent pas de dire que les témoignages manquent de crédibilité au vu des autres éléments au dossier. Le fait que T._____ ait pu discuter de la procédure avec l'intimé ne modifie pas cette appréciation eu égard au reste du dossier. On notera encore que l'appelante a elle-même admis dans ses écritures que l'intimé avait réalisé certains travaux (consid. 2.3.3 *supra*), tout comme les témoins dont elle conteste les propos.

3.1.4 Toujours sous l'angle de l'appréciation des preuves, l'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir fait droit aux prétentions de l'intimé malgré le fait qu'il ne lui aurait jamais rien réclamé. Le jugement attaqué ne contiendrait aucune constatation sur l'élément fondamental d'une demande de paiement, à savoir la preuve de paiement, celle-ci faisant défaut selon l'appelante. Alors que l'intimé disposerait de factures et de quittances selon ses propres déclarations, il ne les aurait pas déposées en procédure, pas plus qu'il n'aurait demandé, à titre de moyens de preuve, aux sociétés ayant émis ces factures, de produire les pièces comptables y relatives, en particulier les avis de crédit prouvant les paiements de l'intimé. Pour l'appelante, celui-ci n'aurait pas apporté la preuve des paiements et il s'agirait d'un choix délibéré. Comme le fardeau de la preuve incombe à l'intimé, il devrait assumer l'échec de la preuve, qui dicterait le rejet de l'action. L'appelante ajoute que les travaux effectués par l'intimé n'auraient été que des « coups de main » entre concubins.

En l'occurrence, si la preuve par virement n'a pas été apportée, les factures relatives aux travaux et au matériel acheté figurent au dossier, avec, pour certaines, une attestation de paiement. De plus, des témoins ont été entendus et il ne fait guère de doute que si les personnes qui sont intervenues dans les appartements n'avaient pas été payées, elles n'auraient pas attesté du paiement de leurs factures. L'appelante ne parvient pas à établir que les factures en question n'auraient pas été acquittées, une telle constatation ne pouvant pas être déduite du fait que l'intimé était ami avec les entrepreneurs. La question de la crédibilité des

témoins a déjà été examinée (consid. 3.1.3 *supra*) et il n'y a pas lieu d'y revenir, les premiers juges s'étant valablement fondés sur leurs déclarations. Le fait que les factures n'aient jamais été communiquées à l'appelante avant la demande en paiement n'est pas pertinent. Au moment des travaux, les parties vivaient en concubinage et les travaux, ainsi que le règlement des factures, ont été effectués comme apport dans ce concubinage. Ceci explique pourquoi ces factures n'ont pas été soumises préalablement à l'appelante pour paiement. Il lui revenait, le cas échéant, de faire administrer en première instance les preuves permettant d'établir l'existence de factures fictives, ce qui n'a pas été fait. Par ailleurs, au regard des montants payés par l'intimé, on ne saurait considérer qu'il s'agissait de « coups de main » ni de menus travaux.

Au vu des circonstances du cas d'espèce, l'appelante ne peut pas soutenir de manière crédible qu'aucune preuve de paiement n'aurait été apportée et que l'intimé lui donnait simplement « un coup de main » entre concubins.

3.2 L'appelante fait grief à l'autorité précédente d'avoir retenu que les travaux personnels n'étaient pas seulement constitués de ceux listés par les contrats d'entreprise de novembre 2010 et de mars 2011 mais qu'ils étaient plus étendus.

Le jugement querellé retient que les appartements A et B ont été acheté à « l'état brut », les travaux du second-œuvre devant encore être réalisés, et que l'intimé était en mesure de s'en charger dès lors qu'il œuvrait dans le domaine de la construction et qu'il était au bénéfice d'une formation d'installateur sanitaire et de dessinateur en bâtiment. La notion de travaux personnels a été précisée par le témoin F._____, soit que les sommes prévues dans le contrat d'entreprise étaient des sommes forfaitaires, qui pouvaient varier en fonction des choix des clients. Cela étant, la différence relevée par l'appelante dans la description précise des travaux personnels effectués n'est pas déterminante, dès lors que la quotité exacte des travaux effectués par l'intimé a été arrêtée par l'expert judiciaire, dont le rapport a été qualifié de clair et minutieux, sans que

l'appelante n'y revienne dans le délai imparti au 17 septembre 2019 pour déposer des déterminations sur le complément d'expertise du 23 août 2019. Rien au dossier ne permet du reste de remettre en cause l'expertise et son complément. L'intimé a par ailleurs précisé en audience la nature des travaux du second-œuvre qui devaient encore être effectués. Les premiers juges ont défini l'étendue des travaux personnels effectivement réalisés en se fondant sur le rapport d'expertise et sur les témoignages recueillis en audience. Ils ont retenu que lesdits travaux avaient été plus conséquents que ceux prévus par le contrat d'entreprise, les appartements en cause étant d'un certain standing, les témoignages allant aussi dans ce sens.

L'appelante n'apporte aucun élément concret et pertinent permettant de s'écarter de l'analyse des premiers juges. La critique de l'appelante, qui se contente de comparer les travaux personnels tels que listés dans le contrat d'entreprise avec ceux retenus par l'autorité de première instance, est largement insuffisante, au vu des éléments probatoires à disposition. Le jugement entrepris retient ainsi à juste titre que les travaux personnels avaient été plus importants que ceux initialement prévus dans le contrat.

3.3

3.3.1 L'appelante critique la constatation des faits concernant le paiement des amortissements, qui aurait été effectué par ses soins. L'appelante conteste avoir admis que les intérêts hypothécaires et l'amortissement relatifs à l'emprunt hypothécaire sur l'appartement A ont été payés pour moitié entre les parties. Elle cite aussi l'expertise complémentaire, qui retient que l'amortissement a été payé intégralement par l'appelante.

En l'occurrence, le rapport d'expertise complémentaire indique clairement que le montant de l'amortissement des prêts a été payé intégralement par l'appelante au cours de la vie commune. Ceci dit, le jugement litigieux ne se fonde pas sur le paiement des amortissements pour admettre les prétentions de l'intimé et l'appelante n'explique pas en

quoi ce constat permettrait d'aboutir à un résultat différent de celui retenu par les premiers juges. Il n'apparaît pas non plus que l'intimé base ses prétentions sur le paiement d'une partie des amortissements. La critique n'est donc pas déterminante.

3.3.2 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que l'intimé avait participé au paiement de l'amortissement relatif à l'appartement B. Il peut être renvoyé au raisonnement qui précède concernant l'appartement A, dès lors que l'expertise retient aussi s'agissant du second bien que l'amortissement a été payé par l'appelante. Celle-ci n'en tire toutefois aucune conclusion sur l'issue du litige, de sorte que le grief est dépourvu de portée.

3.4 L'appelante conteste les faits retenus par le jugement entrepris s'agissant de la reconnaissance de dette du 10 septembre 2013. Les premiers juges ont retenu qu'à cette date, l'appelante avait signé une reconnaissance de dette en faveur de l'intimé, portant sur un montant de 85'000 fr. correspondant aux fonds propres investis par celui-ci dans l'appartement A.

A l'appui de son écriture, l'appelante indique qu'elle a signé la reconnaissance de dette litigieuse en lien avec les travaux effectués par l'intimé dans l'appartement A, à la suite du refus de la banque de cautionner la vente de l'appartement pour un prix plus élevé ; elle aurait signé cette reconnaissance pour couvrir les prétentions de l'intimé. L'appelante mentionne ensuite que l'intimé serait devenu codébiteur de la dette, à partir du 10 octobre 2013, du fait qu'il aurait refusé de produire les factures et quittances et que la banque aurait exigé qu'il devienne par conséquent codébiteur de la dette. Une telle explication ne peut cependant pas être déduite du contenu du contrat de prêt hypothécaire signé par les parties le 10 octobre 2013, auquel se réfère l'appelante et qui ne précise rien quant au motif ayant conduit à sa signature. Ce contrat est un contrat de prêt hypothécaire standard, qui ne mentionne aucune particularité.

Dans sa réplique du 3 février 2021, l'appelante indique que la reconnaissance de dette serait un solde de tout compte pour les deux appartements. L'intimé conteste néanmoins cette version des faits, en précisant que rien au dossier ne permet de la retenir. Le texte de la reconnaissance de dette est clair et ne permet pas de suivre l'interprétation que l'appelante entend lui donner. Ce titre indique expressément que le montant de 85'000 fr. correspond « aux fonds propres investis par lui [réd. l'intimé] » dans la PPE [...] de la Commune de Q._____. Aucune mention n'est faite à un règlement pour solde de tout compte et il n'y a pas de référence à l'appartement B, PPE [...].

Ainsi, il ne se justifie pas de modifier les faits tels que retenus par les premiers juges. L'appelante n'apporte aucun élément qui légitimerait une autre interprétation, les explications données en lien avec la signature du contrat de prêt du 10 octobre 2013, non établies, ne le permettant pas. Le grief doit donc être rejeté.

3.5 L'appelante critique la terminologie utilisée en lien avec la vente de l'appartement A. Le jugement attaqué mentionne que les parties ont essayé de le vendre, sans succès, avant de le mettre en location, alors que seule l'appelante aurait essayé de le vendre. Dans la mesure où cette question n'est pas déterminante pour l'issue du litige, on n'y reviendra pas, ce d'autant plus qu'au final, cet appartement n'a pas été vendu, mais mis en location par le biais de l'intimé qui a représenté l'appelante lors de la signature du contrat de bail avec les locataires.

3.6

3.6.1 L'appelante fait valoir une série d'« irrégularités » concernant certaines factures.

3.6.2 S'agissant des factures d'I.____ des 18 juin 2012 et 15 octobre 2012 produites par l'intimé pour justifier ses prétentions, l'appelante invoque qu'elles entrent en contradiction avec des pièces qu'elle a elle-même produites.

La facture d'I. _____ du 18 juin 2012 d'un montant de 11'700 fr. comprend la rubrique « Lave[-]vaisselle » avec le numéro de référence SN66N030EU d'un montant de 2'070 francs. Ce titre concerne l'appartement A et contient la mention manuscrite : « Payé à K. _____ par R. _____ ». La facture d'I. _____ du 15 octobre 2012 concerne l'appartement B et porte sur un montant de 19'455 francs. Elle contient aussi la rubrique « Lave[-]vaisselle + rallonges » avec le numéro de référence SN66T052EU d'un montant de 2'871 francs.

A ces factures, l'appelante oppose une confirmation de commande du 4 avril 2017 auprès de S. _____ SA (commande 745'233-11 ; appartement A) pour, notamment, un lave-vaisselle K. _____ SN66MO34CH, une autre confirmation de commande de la même date auprès de la même société (commande 745'204-11 ; appartement B) pour, notamment, un lave-vaisselle K. _____ SC76M532EU. Aucune mention du prix des lave-vaisselles ne figure sur ces confirmations de commande. Le courriel de l'intimé du 4 avril 2011 concernant les « Cuisines au [...] » auquel l'appelante se réfère ne permet pas non plus de considérer qu'elle aurait payé les lave-vaisselles, aucune mention de paiement n'y figurant. Une confirmation de commande K. _____ du 6 octobre 2011 établie par C. _____ Electroménager SA porte sur un montant final de 6'335 fr., mais aucune des rubriques ne concerne un lave-vaisselle et l'appelante ne peut rien tirer de l'indication manuscrite de 6'209 fr. TTC, même au regard de l'avis de débit de la banque H. _____ à l'adresse de l'appelante du 11 octobre 2011 mentionnant le paiement d'un montant de 6'209 fr. en faveur de C. _____ Hausgeräte AG.

Aucun des montants figurant sur les pièces précitées ne correspond aux montants indiqués sur les factures des 18 juin 2012 et 15 octobre 2012 pour les lave-vaisselles de 2'070 fr. et de 2'871 francs. Le montant de 6'335 fr. ne correspond à aucun autre document et celui de 6'209 fr. a été rajouté à la main sur la confirmation de commande du 6 octobre 2011. Ce dernier montant de 6'209 fr. ne permet pas d'établir un lien entre ces deux documents, la mention manuscrite, vraisemblablement rajoutée par la suite, n'ayant ici aucune valeur probante, faute d'éléments

permettant de corroborer qu'il s'agissait d'un paiement pour les lave-vaisselles. On ne saurait donc dire avec l'appelante que « c'est bel et bien Mme B. _____ qui a payé les deux lave-vaisselles par virement bancaire à K. _____ ». Dès lors que l'appelante ne dénonce un « doublon » que s'agissant des lave-vaisselles, il n'y a pas lieu d'étendre l'examen à d'autres rubriques, les factures concernant tous les appareils ménagers K. _____.

3.6.3 S'agissant de la facture de la V. _____ Sàrl du 21 septembre 2012 d'un montant de 11'383 fr. 65, avec une mention manuscrite d'un acquittement au 10 mars 2013, qui concerne la fourniture, le transport et la répartition du carrelage, les premiers juges ont retenu que l'intimé avait effectué la pose, après ponçage et lissage de la chape.

L'appelante remet en question la date du paiement de cette facture en invoquant qu'il ne serait pas crédible que l'intimé l'ait payée alors qu'ils étaient séparés depuis un mois. La logique qui prévaudrait pour l'appelante ne peut pas se vérifier puisqu'en octobre 2013, l'intimé a repris par moitié la dette hypothécaire liée à l'un des deux appartements, alors qu'il n'en était pas propriétaire et que les parties étaient séparées depuis plusieurs mois déjà. La « forme de vengeance » évoquée à l'appui de l'appel n'est pas établie, à supposer qu'elle ait été alléguée valablement.

L'appelante revient également sur la rubrique « marbre et verre poli mosaïque Botticino 1.5 x 1.5 » de cette facture du 21 septembre 2012, par 1'577 fr. 80 (7m² x 225 fr. 40) et fait valoir que ce matériel a été acheté auprès de la société J. _____ par elle-même et a été payé en espèces. Elle se réfère à une facture du 2 juin 2011 d'un montant de 929 fr. 50 pour du marbre poli « Botticino 1.5 x 1.5 (Qté : 55) ». Les quantités mentionnées sur ces deux pièces ne sont pas identiques, de même que le prix payé. Sur cette base, on ne saurait dire que ces deux factures concernent le même objet. On ignore aussi pour quel appartement la facture du 2 juin 2011 était destinée. A défaut de plus amples précisions,

l'appelante ne peut rien déduire de ces deux factures ; en particulier, on ne peut pas admettre une double facturation.

3.6.4 L'appelante tente de jeter le discrédit sur la chronologie des factures et sur les prêts octroyés à l'intimé par son ex-femme et un ami. A nouveau, si l'appelante avait des doutes sur la valeur probante de ces moyens, il lui revenait de faire instruire ces questions en première instance (consid. 2.3.2 *supra*), ce qu'elle a manqué de faire. Elle ne saurait pallier ce manquement devant les juges d'appel et de ce fait, c'est en vain qu'elle développe des critiques sur ces sujets. S'agissant en particulier des prêts de l'intimé auprès de son ex-femme et d'un ami, l'appelante ne fait que les contester sans toutefois en tirer des conclusions sur l'issue du litige. Le grief est dès lors insuffisamment motivé et la Cour de céans ne saurait entrer en matière sur la question pour ce motif non plus.

3.6.5 L'appelante soutient dans un grief suivant que l'expert n'aurait fait que répondre « aux allégués qui étaient soumis à expertise », sans déterminer si l'intimé avait réalisé les travaux de main d'œuvre. Elle invoque à ce sujet que le nombre d'heures retenu par l'expert pour les travaux personnels serait exagéré, l'intimé n'ayant pas pu les réaliser au vu de son emploi à plein temps. L'autorité précédente aurait en outre omis de constater que l'expert ne se serait pas prononcé sur les travaux prétendument effectués par des tiers ni sur les fournitures prétendument livrées par des tiers et qu'ainsi les travaux et fournitures ne seraient confirmés ni par l'expertise ni par l'expertise complémentaire. L'appelante relève à cet égard dans son mémoire d'appel le passage du jugement litigieux qui cite le rapport d'expertise complémentaire concernant cette question (« En ce qui concerne les fournitures, travaux de tiers et frais annexes revendiqués par M. R._____, l'expert n'a fait que reprendre les montants évoqués selon les pièces produites (en noir dans le tableau récapitulatif) sans se déterminer sur la pertinence de ces pièces »).

On constate, à la lecture de l'annexe 1 de l'expertise, que l'expert a pris le soin de différencier les montants retenus sur pièces (en noir) des montants appréciés par ses soins (en rouge), s'agissant des

travaux et frais revendiqués par l'intimé. Il a indiqué pour chaque montant la pièce justificative y relative si elle existait et s'est donc référé aux documents produits. Il s'est en outre rendu sur place et a constaté les travaux réalisés. L'appelante critique le nombre d'heures retenu à titre de travaux personnels, avançant qu'il serait excessif et correspondrait à 516 heures [recte : 506 heures], soit trois mois de travaux quotidiens, et que l'intimé n'aurait pas pris congé pour les réaliser. Or, elle perd de vue que les travaux ont eu lieu sur plusieurs mois dès lors que le matériel a été fourni petit à petit comme en attestent les factures produites datées de mars 2011 à novembre 2012, soit 21 mois, ce qui revient à une moyenne de 24 heures de travaux personnels par mois. Compte tenu des week-ends et des éventuelles vacances de l'intimé, le constat de l'expert est tout à fait réaliste et le grief tombe à faux.

Par ailleurs, dans la réponse apportée à l'allégué 145, l'expert a émis une réserve quant aux justificatifs de paiements (« Sous réserve des justificatifs des paiements des factures produites par M. R. _____ »), comme le relève l'appelante. Dès l'instant où l'expert a émis une réserve au regard des pièces justificatives, les juges devaient se déterminer sur la pertinence de ces pièces et ne pouvaient pas simplement suivre l'expertise, ce qu'ils ont valablement fait en examinant les différentes factures produites et en se référant aux témoignages pour calculer l'apport financier de l'intimé. Ils ont détaillé chaque facture et les montants dans la décision entreprise pour retenir la somme totale de l'apport financier de l'intimé. Les premiers juges ne se sont dès lors pas arrêtés à l'expertise concernant les prestations fournies par les tiers. S'agissant de la pièce 159 en particulier, seule pièce qui n'a pas été produite, l'expert a retenu la somme de 15'000 fr. sous la rubrique carrelage à titre de montant payé par l'intimé à des tiers. Les premiers juges, en procédant à leur propre examen des pièces justificatives, n'ont toutefois pas repris les 15'000 fr. en question dans le jugement, ce qui n'est pas sujet à critique dès lors que la pièce 159 n'a pas été produite. Ils ont donc procédé à leur propre examen s'agissant des travaux effectués par des tiers et du matériel fourni. Le grief de l'appelante est ainsi infondé.

3.7 Au vu de ce qui précède, rien ne permet de s'écarter des faits retenus par les premiers juges s'agissant des factures ni de jeter le discrédit sur les entreprises qui les ont établies.

4.

4.1 Invoquant une violation du droit, l'appelante critique l'analyse des premiers juges s'agissant de l'existence d'une société simple.

4.2

4.2.1 Selon l'art. 530 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), 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. La société simple se présente 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. Acheter ensemble un immeuble ou construire un bâtiment en commun constitue typiquement un but de société simple (ATF 137 III 455 consid. 3.1), tout comme la communauté formée par les concubins (cf. ATF 109 II 228 consid. 2b ; ATF 108 II 204 consid. 4a ; TF 4A_441/2007 du 17 janvier 2008 consid. 3). Ce contrat ne requiert, pour sa validité, l'observation d'aucune forme spéciale ; il peut donc se créer par actes concluants, voire sans que les parties en aient même conscience (ATF 124 III 363 consid. II/2a ; TF 5A_881/2018 du 19 juin 2019 consid. 3.1.1.3).

Chaque associé doit fournir un apport, qui peut consister aussi bien dans une prestation patrimoniale que dans une prestation personnelle (ATF 137 III 455 consid. 3.1). Il peut également s'agir de la cession de l'usage d'une chose dont l'associé reste propriétaire (TF 4C.98/1999 du 14 juillet 1999 consid. 3a). Il n'est pas nécessaire que les apports soient égaux, puisque le contraire peut être convenu tacitement,

sous réserve d'une violation de l'art. 27 al. 1 CC (ATF 137 III 455 consid. 3.1 ; TF 5A_881/2018 précité consid. 3.1.1.2).

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. Il 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 et les réf. citées).

Quant au but commun, autrement dit « l'*animus societatis* », il suppose la volonté des associés 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. 3a ; sur le tout : TF 4A_377/2018 précité consid. 4.1 et 4.2).

4.2.2 Les règles d'interprétation déduites de l'art. 18 CO s'appliquent également aux contrats conclus par actes concluants, en ce sens qu'il s'agit d'abord de rechercher la volonté réelle des parties puis, à défaut, d'interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (TF 4A_377/2018 précité consid. 4.3 et les réf. citées).

4.3 Les premiers juges ont considéré que les parties avaient admis avoir vécu en concubinage à partir des années 2007 ou 2008 jusqu'en 2013 et avoir cherché un appartement en commun. Il ressort également du jugement entrepris que l'intimé avait signé la convention de réservation de l'appartement A, avait versé l'acompte de 20'000 fr. pour ce bien, s'était acquitté des intérêts hypothécaires pour les deux appartements par moitié, avait effectué un grand nombre de travaux

personnels et avait payé de nombreuses factures pour le matériel et les travaux réalisés par des tiers sur les deux biens. De plus, les premiers juges ont retenu que la location de l'appartement A était intervenue à l'aide de l'intimé qui avait représenté l'appelante lors de la signature du contrat de bail avec les locataires. L'intimé avait en outre été décrit comme le « maître de l'ouvrage » tant par le témoin F. _____ que dans le procès-verbal de réception de l'appartement A. L'appelante ne parvient pas à battre en brèche le raisonnement des premiers juges, qui se tient au regard des faits dûment confirmés ci-dessus. Par ailleurs, comme le relève à juste titre l'intimé, son apport en nature et financier a permis d'obtenir un prix d'achat à la baisse, indice supplémentaire de la volonté commune des parties d'acquérir ensemble ce bien. Sans les travaux personnels, les appartements n'auraient pas été habitables. L'appelante ne peut pas soutenir, comme elle tente de le faire dans sa critique en droit, qu'il ne soit pas établi par les différents témoignages recueillis ni l'expertise ni les pièces du dossier, que l'intimé a fourni un apport en nature à l'acquisition des deux appartements en réalisant de nombreux travaux. Cette critique relève non pas du droit, mais des faits, et a été précédemment écartée. Enfin, l'appelante a elle-même conclu à la dissolution de la société simple formé par les parties dans le cadre de son appel. Il convient donc de confirmer l'appréciation des premiers juges quant à l'existence d'une société simple.

5. Invoquant une violation de l'art. 8 CC, l'appelante revient encore sur l'appréciation des preuves, critique à laquelle il a été répondu sous l'examen des faits (consid. 3.1 *supra*). Les griefs que l'appelante entend en tirer tombe dès lors à faux dans la mesure où les premiers juges ont procédé correctement à l'établissement des faits et à l'appréciation des preuves. L'intimé a en effet valablement prouvé ses prétentions, de sorte que le jugement attaqué a considéré à juste titre qu'elles étaient prouvées. Il n'y a dès lors pas de violation de l'art. 8 CC ni de renversement de fardeau de la preuve, contrairement à ce que l'appelante soutient.

6.

6.1 Contestant la question du partage de la plus-value, l'appelante fait valoir que l'intimé n'aurait pas apporté la preuve d'une plus-value et que les premiers juges auraient omis de prendre en compte la reconnaissance de dette de 85'000 fr., à titre de fonds propres investis par l'intimé, dans le calcul d'une éventuelle plus-value. L'appelante soutient que la reconnaissance de dettes de 85'000 fr. inclurait les 20'000 fr. d'acompte de réservation et les 64'218 fr.40 de factures payées au titre d'apports personnels pour l'appartement A, ce qui devrait réduire d'autant le montant dû à titre d'apports financiers. Elle ajoute que les travaux étaient de menus travaux et ont été effectués sans son consentement.

6.2 D'après les art. 548 al. 1 et 549 al. 1 CO, la société dissoute doit être liquidée et un éventuel bénéfice se répartir entre les associés. Sauf convention contraire, chaque associé a une part égale dans les bénéfices et dans les pertes, quelles que soient la nature et la valeur de son apport (art. 533 al. 1 CO).

L'apport en industrie consiste en une prestation personnelle de l'un des associés. Il ne peut pas être repris et ne donne pas droit à une indemnité, sauf convention contraire (art. 537 al. 3 CO). Sa rémunération consiste exclusivement dans sa participation aux bénéfices, c'est-à-dire dans sa participation à la valeur des biens à la fin de la société simple (art. 533 al. 1^{er} CO et 549 al. 1 CO ; Jubin, Les effets de l'union libre, Zurich 2017, § 470).

Lorsqu'il consiste dans l'usage (*quoad usum*) ou la mise à disposition (*quoad sortem*) d'une chose, l'apport est repris à la dissolution de la société par l'associé resté propriétaire qui participe en principe seul à une éventuelle plus-value conjoncturelle. En revanche, si la valeur de l'apport a augmenté grâce à l'activité de la société simple, la plus-value est considérée comme gain à partager entre les associés (TF 5A_881/2018 précité consid. 3.1.1.2 et les réf. citées). Lorsque l'apport au profit de la société simple a été fait en destination (*quoad sortem*), toute plus-value,

même conjoncturelle, entre dans le bénéfice de la société, à répartir entre les associés, lorsque ceux-ci ont traité l'apport, dans les rapports internes, comme s'ils en étaient propriétaires collectifs, même s'ils ne pouvaient pas en disposer (TF 4A_377/2018 précité consid. 5.5 et les réf. citées).

6.3 En l'occurrence, le jugement entrepris se fonde sur l'estimation des biens immobiliers figurant à l'annexe 2 de l'expertise du 15 mars 2019. A juste titre, les premiers juges ont retenu que les parties n'avaient pas contesté cette estimation, de sorte que l'appelante ne peut revenir sur la question devant la Cour de céans. La plus-value a été calculée sur la base de l'annexe 2, de sorte que le jugement querellé n'est pas critiquable sur ce point.

S'agissant de la reconnaissance de dette et des calculs effectués dans le mémoire d'appel au sujet d'une éventuelle plus-value, l'appelante n'apporte aucune explication sur ses calculs selon lesquels le montant total revenant à l'intimé serait de 115'164 fr. 50. Aucune conclusion n'a été prise dans ce sens et il ne ressort du reste pas clairement des écritures si l'appelante estime que ce montant serait réellement dû, ses explications étant confuses. De plus, l'appelante ne dit pas de manière convaincante en quoi les premiers juges auraient erré en ne soustrayant pas, dans le calcul de la plus-value, les 85'000 fr. dont il a été retenu qu'il s'agissait de fonds propres investis et non pas de factures payées, lesquelles ont été déduites du calcul de la plus-value. Elle se contente d'exposer son point de vue, en l'opposant à celui des premiers juges, ce qui est insuffisant dans le cadre d'un appel. La critique ne correspond pas aux réquisits en la matière (consid. 2.1.2 *supra*). Il ne suffit en effet pas de faire deux nouveaux calculs, sous deux hypothèses différentes, pour remettre en cause le raisonnement dûment étayé des premiers juges. Les explications complémentaires du 3 février 2021 ne permettent pas non plus de comprendre les calculs effectués. A ceci s'ajoute que l'appelante a expressément allégué en première instance que le montant de 85'000 fr. ne correspondait à aucune prestation, travail ou matériel payés par l'intimé (allégué 174 : « Le montant de CHF 85'000.- ne correspond à aucune prestation, travail ou matériel payés par M.

R. _____ »), ce qui permet d'exclure cette rubrique du calcul de la plus-value, seul discuté en définitive par l'appelante. Celle-ci ne parvient par conséquent pas à démontrer que la manière de faire des premiers juges serait erronée.

En définitive, l'appelante base essentiellement sa motivation sur le fait que l'intimé n'aurait fait que rendre des petits coups de main, qui ne sauraient être assimilés à une plus-value, et qu'elle aurait fait une affaire en acquérant des appartements en-dessous de leur valeur réelle. La question des menus travaux a déjà été examinée et cette argumentation ne saurait être suivie (consid. 3.1.4 *supra*). Le raisonnement des premiers juges est fondé en ce sens que les appartements ont été achetés à l'état brut et qu'ils nécessitaient de ce fait des travaux importants, lesquels ont été réalisés par l'intimé, estimés par l'expert et pris en compte dans le cadre de la répartition de la plus-value. Le jugement entrepris retient à juste titre que l'intimé bénéficierait de la moitié de la plus-value pour la rémunération de ses prestations personnelles. L'appelante n'a développé aucun grief à cet égard et a donc adhéré au jugement entrepris sur ce point.

L'appelante avance encore que les travaux ont été effectués sans son consentement. Or, elle a nécessairement donné son accord à la réalisation des travaux litigieux, puisqu'elle-même et l'intimé vivaient ensemble et qu'il est plus que probable qu'ils aient fait ensemble le choix des matériaux à poser et la manière de le faire, sans quoi il est évident qu'elle serait rapidement intervenue pour faire bloquer ces travaux.

7.

7.1 Dans un dernier grief, l'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de la compensation invoquée à raison de 4'492 fr. 82 pour les loyers de l'appartement B non payés par l'intimé pour les mois de février et de mars 2016. L'appelante conteste l'analyse des premiers juges qui ont retenu l'absence de pièce probante s'agissant d'un défaut de paiement des loyers pour les mois en question. Elle invoque une

inversion du fardeau de la preuve dans la mesure où il appartiendrait selon elle à l'intimé de prouver qu'il s'était acquitté de la dette, le contrat de bail valant titre de mainlevée. L'appelante fait valoir que les prétentions invoquées en compensation auraient fait l'objet des allégués 238 à 258 du mémoire de réponse, que tous les postes auraient été expliqués et établis et qu'ils devraient ainsi être retenus par le jugement querellé. Elle se réfère aux pièces produites à l'appui de son mémoire de réponse, soit notamment au « contrat de bail » de l'intimé pour l'appartement B et au courriel qu'elle a envoyé à son conseil avec des tableaux de calculs pour soutenir que le montant de 4'492 fr. 82 correspondrait effectivement aux loyers impayés.

7.2 En l'espèce, le montant retenu par les premiers juges à titre de versement mensuel de l'intimé à l'appelante de 2'292 fr. pour l'appartement B, que l'appelante cite sans le remettre en cause puisqu'elle se réfère explicitement à l'attestation écrite signée par l'intimé qui mentionne ce montant, ne correspond pas au montant du loyer réclamé par l'appelante de 2'246 fr. 41 et dont le détail figure dans le courriel adressé à son conseil (1'886 fr. + 360 fr. 41 pour un mois). Les tableaux établis par l'appelante et produits en première instance ne permettent pas de fonder une éventuelle dette de loyer de l'intimé. Aucune constatation de fait ne porte du reste sur les montants précités, sans que l'appelante ne s'en plaigne.

Concernant les autres prétentions invoquées à titre de compensation, soit 2'239 fr. 50 pour des loyers de l'appartement A que l'intimé aurait touchés des époux [...], des retraits que l'intimé aurait effectués de manière indue du compte commun à hauteur de 948 fr. et de 2'000 fr. ainsi que 2'019 fr. 68 dus à titre d'augmentation du loyer de l'appartement B, l'appelante les a justifiées en première instance par des échanges de courriels au sujet de la location de l'appartement A et des extraits de compte. Comme le retient l'autorité de première instance, on ne peut rien tirer de ces pièces faute d'éléments concrets en ressortant. Les échanges de courriels produits ne font pas état du fait que les époux [...] se seraient acquittés de loyers auprès de l'intimé. S'agissant des

retraits effectués par l'intimé du compte commun des parties, aucun élément ne démontre qu'ils auraient été indus. Quant aux versements de l'intimé en faveur de l'appelante, ils ne mentionnent aucun motif précis, de sorte qu'on ne connaît pas la raison des paiements. Cela étant, force est de constater que dans le cadre de l'appel, l'appelante se contente de conclure au rejet de la demande de l'intimé, sans prendre de conclusion subsidiaire au cas où elle serait condamnée à verser à celui-ci un montant inférieur en cas d'admission d'un des postes invoqués à titre de compensation (art. 84 al. 2 CPC ; ATF 142 III 102 consid. 3).

Par conséquent, le grief est sans portée au vu des conclusions prises en appel.

8.

8.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

8.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'708 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

8.3 Concernant les dépens, au vu de la fourchette de défraiement entre 4'000 et 20'000 fr. eu égard à la valeur litigieuse (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), de la connaissance du dossier et de la teneur des écritures respectives des parties, les dépens seront fixés à 5'000 fr., montant que l'appelante versera à l'intimé.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'708 fr. (trois mille sept cent huit francs), sont mis à la charge de l'appelante B._____.
- IV.** L'appelante B._____ doit verser à l'intimé R._____ la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Damien Bender (pour B._____),
- Me Eric Ramel (pour R._____),

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

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

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).

La greffière :