

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 février 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Kühnlein et Cherpillod, juges  
Greffier : M. Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 8, 657 CC ; 150 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, au Mont-sur-Lausanne, demandeur, contre le jugement rendu le 5 mars 2020 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **J.**\_\_\_\_\_, à Pully, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 5 mars 2020, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté les conclusions prises par le demandeur M. \_\_\_\_\_ à l'encontre de la défenderesse J. \_\_\_\_\_ au pied de sa demande du 8 juin 2017 puis réduites à l'audience d'instruction et de premières plaidoiries du 15 mai 2018 (I), a arrêté les frais judiciaires à 13'797 fr. 80 et les a mis à la charge du demandeur (II), a dit que le demandeur rembourserait à la défenderesse la somme de 580 fr. 80 versée au titre de son avance des frais judiciaires (III), a dit que le demandeur devait verser à la défenderesse la somme de 13'000 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont retenu que les parties avaient conclu un contrat de réservation d'un bien immobilier à construire en faveur du demandeur, lequel ne constituait pas un précontrat et devait être tenu pour un accord de principe. Les parties avaient réservé les décisions des établissements financiers et du propriétaire quant à la conclusion future d'un contrat de vente portant sur le bien immobilier litigieux et la défenderesse s'était engagée à prendre toutes les dispositions afin que l'acte de vente puisse être signé dans un délai précis, pour autant que le demandeur soit en mesure de financer cet achat avant fin janvier 2015. Or le demandeur n'avait jamais fourni la preuve qu'il disposait du financement convenu malgré les multiples demandes de la défenderesse dans ce sens. Compte tenu de son expérience dans les affaires immobilières, le demandeur ne pouvait pas ignorer qu'un contrat de réservation ne constituait pas une assurance absolue de la conclusion future de la vente immobilière qui y était évoquée. Il n'établissait pas l'intensité alléguée du lien de confiance entre les parties, ni qu'il avait subi un dommage du fait de l'achat de matériel ou de l'instrumentalisation d'une cédule hypothécaire.

**B.** Par acte du 22 mai 2020, M.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement et a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que l'intimée J.\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser un montant de 76'784 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2016, à ce que les frais judiciaires, arrêtés à 13'797 fr. 80, soient mis à la charge de J.\_\_\_\_\_ à hauteur de 9'198 fr. 55 et à sa propre charge à hauteur de 4'599 fr. 25, à ce que J.\_\_\_\_\_ lui verse la somme de 13'797 fr. à titre de remboursement de son avance de frais judiciaires et la somme de 8'500 fr. à titre de dépens réduits de première instance. Subsidiairement, M.\_\_\_\_\_ a conclu au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Dans sa réponse du 25 août 2020, J.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

**1. a)** Le demandeur M.\_\_\_\_\_ est un conseiller en assurances indépendant rompu aux affaires qui pratique les financements hypothécaires. Il a admis connaître les processus d'investissement, notamment dans les biens immobiliers. Il est propriétaire de vingt-cinq biens immobiliers dans la région lausannoise pour une valeur fiscale totale enregistrée de 11'281'000 francs.

**b)** La défenderesse J.\_\_\_\_\_ est une société à responsabilité limitée de droit suisse sise à [...], dont le but consiste en l'exécution de toutes opérations de courtage en matière immobilière ainsi que tous mandats d'expertise et d'évaluation d'immeubles. G.\_\_\_\_\_ en est l'associé-gérant, avec droit de signature individuelle.

**c)** R.\_\_\_\_\_ est une société à responsabilité limitée de droit suisse. Elle a pour associée T.\_\_\_\_\_, société anonyme de droit suisse ; G.\_\_\_\_\_ est l'administrateur unique avec signature individuelle et

l'unique ayant droit économique de cette dernière société, respectivement le gérant avec signature individuelle de R.\_\_\_\_\_.

**d)** P.\_\_\_\_\_ est une société à responsabilité limitée de droit suisse qui a T.\_\_\_\_\_ comme associée et dont H.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ étaient respectivement l'associé gérant et le gérant président, tous deux avec signature individuelle, jusqu'en novembre 2018. A compter du 20 novembre 2018, H.\_\_\_\_\_ n'a plus de droit de signature inscrit au Registre du commerce s'agissant de P.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ en est désormais l'unique gérant, toujours avec signature individuelle.

**2.** A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir avec précision, le demandeur a pris contact avec la défenderesse.

Il a été mis en relation avec W.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ - à l'époque collaborateurs au sein de la défenderesse -, ainsi qu'avec G.\_\_\_\_\_. Deux offres lui ont ensuite été communiquées, par l'intermédiaire de W.\_\_\_\_\_ pour la défenderesse, lesquelles portaient sur un « lot no 15 » et un « lot no 16 » « bruts », à savoir sans cuisine, salle de bain, carrelage, parquet ni crépis.

**3.** En date du 25 septembre 2014, le demandeur et la défenderesse - représentée par W.\_\_\_\_\_ - ont signé un acte intitulé « CONTRAT DE MANDAT DE RESERVATION » (ci-après : « le Contrat »), dont le contenu est le suivant :

« [...]

1.- OBJET DU CONTRAT

Le Mandant déclare réserver ferme l'objet immobilier indiqué sous chiffre 2 ci-dessous et charge le mandataire de prendre toutes les dispositions afin que l'acte de vente puisse être signé d'ici au ...*janvier... 2015*.....

La décision des établissements financiers demeure réservée, ainsi que celle du propriétaire.

[...]

		Prix de vente
Objet No	<u>16</u>	Frs. <u>579'550</u>
Nbre de pièces	<u>2.5</u>	Frs. _____
Garage no	<u>1</u>	Frs. _____
Parking no	<u>1</u>	Frs. _____
Pl. p. Intérieure No	<u>1</u>	Frs. <u>35'000.-</u>
Pl. p. extérieure No	_____	Frs. _____
Divers	<u>Cave no 1</u>	Frs. _____
		_____
Total Prix de vente		Frs. <u>614'550.-</u>
Droits de mutation, frais de notaire (env. 5 %)		Frs. <u>3'153.65.-</u>
Part sur le terrain CHF 183'093		_____
		_____
Total prix de vente et frais		Frs. <u>623'903.65</u>

Entrée en jouissance souhaitée : \_\_\_\_\_

Prise de possession transfert de propriété : janvier 2015

### 3.- CONDITIONS DE PAIEMENT

Le Mandant verse au Mandataire à la signature de la présente convention, ou au plus tard dans les 5 jours, la somme de frs. 10'000.- (dix milles francs).

Ce montant de frs. 10'000.- (dix milles francs) sera déduit du prix de vente au moment de la signature de l'acte de vente. Par le mandant avec le propriétaire.

Ce montant demeurera définitivement acquis au mandataire au titre de dédit afin de couvrir de manière forfaitaire les frais de celui-ci pour le cas où le mandant se dégagerait volontairement du présent contrat et renoncerait à acquérir l'objet immobilier indiqué sous chiffre 2 ci-dessus, sous réserve des conditions de résiliation définies ci-après sous chiffre 4.

### 4.- CONDITIONS DE RESILIATION

Le Mandant se réserve expressément la possibilité de se départir unilatéralement de la présente convention.

Dans un tel cas, le montant du dédit par frs. 10'000.- (dix milles francs) prévu sous chiffre 3.- ci-dessus, demeure acquis au Mandataire. Ce dernier ne devra rembourser ce dédit au Mandant que dans le cas de figure où ce dernier n'obtiendrait pas le financement hypothécaire, ou pour le cas où le propriétaire renoncerait à mener la vente immobilière à son terme. Dans ce cas uniquement, le dédit sera restitué par le Mandataire au mandant, sans intérêt, dans un délai de 10 jours à compter de la déclaration par écrit de résolution du contrat du mandant.

### 5.- DISPOSITIONS FINALES

Le présent contrat est régi conformément au droit matériel suisse.

En cas de différends découlant du présent contrat, Parties déclarent faire élection de for auprès des Tribunaux ordinaires du canton de Vaud.

[...] ».

Les parties ont admis que cet acte était en premier lieu conditionné à la faculté pour le demandeur de financer l'achat du lot no 16 (ci-après : « le bien/l'immeuble litigieux ») d'ici au mois de janvier 2015.

**4.** A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir, le demandeur a versé à la défenderesse le montant de 10'000 fr. prévu à l'art. 3 du Contrat.

**5.** La défenderesse a demandé à plusieurs reprises au demandeur de lui fournir la preuve qu'il disposait bien du financement nécessaire à l'achat du bien litigieux ; le demandeur n'a pas transmis à la défenderesse de documents prouvant l'obtention d'un tel financement au mois de janvier 2015, ni, respectivement, prouvant qu'il était en mesure de financer l'achat de l'immeuble litigieux à cette période.

Interrogé à cet égard, W.\_\_\_\_\_, qui a été l'employé de la défenderesse de mai 2013 à mars 2016, a indiqué qu'à son souvenir, le demandeur avait fourni les documents de financement à la défenderesse en temps et en heure, sans pouvoir préciser s'il l'avait fait en janvier 2015. Toutefois, dans la mesure où ce témoin a reçu le dossier de la cause du demandeur et compte tenu de ses contacts dans un cadre privé avec ce dernier ainsi que du conflit qui l'oppose à la défenderesse, cette déclaration n'a pas à être retenue puisqu'elle n'est pas corroborée par d'autres éléments probants.

Le témoin Q.\_\_\_\_\_, employé de la défenderesse de septembre 2015 à juin 2017, a exposé qu'il n'y avait pas eu de délai formel fixé pour fournir les documents prouvant l'obtention du financement. Il a toutefois confirmé qu'il ne s'occupait plus de ce dossier à cette époque.

**6.** Le demandeur a été présenté à P.\_\_\_\_\_ comme potentiel acheteur de l'immeuble litigieux à une date qui ne ressort pas du dossier. Aucun contrat n'a été conclu entre ceux-ci.

**7.** Aucune date n'a été fixée au demandeur pour la signature du contrat de vente du bien litigieux.

Dans un dossier de vente libellé au nom de [...] et portant la date du 8 décembre 2015, l'immeuble litigieux était indiqué comme « disponible », l'entier du projet étant qualifié d'« excellent investissement, à acheter sans tarder » pour une disponibilité au 1<sup>er</sup> décembre 2017.

**8.** L'immeuble litigieux a été immatriculé au Registre foncier comme lot d'une propriété par étage constituée le 2 février 2016, sous numéro d'immeuble [...] sis sur la commune de [...] ; dès le 2 février 2016 et jusqu'au 27 septembre 2016, P.\_\_\_\_\_ était inscrite au Registre foncier en qualité de propriétaire dudit bien. La défenderesse n'a jamais été propriétaire du fonds en question.

**9.** Par courriel du 20 mai 2016, dont la pièce jointe est intitulée « A.\_\_\_\_\_.pdf », Q.\_\_\_\_\_ a transmis au demandeur « la plaquette demandée ainsi que les coordonnées de [son] interlocuteur à la banque UBS Lausanne ».

**10.** Par décision municipale du 30 juin 2016, un permis de construire complémentaire a été délivré à P.\_\_\_\_\_, en sa qualité de propriétaire, s'agissant de la parcelle [...] sise à A.\_\_\_\_\_.

**11.** En date du 7 juillet 2016, un acte intitulé « CONTRAT DE MANDAT DE RESERVATION » a été signé par la défenderesse et par D.\_\_\_\_\_ s'agissant du bien litigieux, pour un prix de vente total de 701'500 francs. P.\_\_\_\_\_ est mentionnée dans ledit acte en qualité de « société venderesse ».

**12.** Le 9 août 2016, le notaire F.\_\_\_\_\_ a instrumenté un acte d'augmentation d'une cédula hypothécaire s'agissant des parcelles [...] et [...] [...] dont le demandeur - désigné en qualité de débiteur dans ledit acte - est propriétaire.

Entendu en qualité de témoin, le notaire F.\_\_\_\_\_ a notamment exposé que le but de cette opération était de dégager des fonds propres pour le projet immobilier litigieux, que les frais effectifs de cette opération s'étaient finalement élevés à 2'425 fr. et qu'il avait lui-même instrumenté plusieurs actes immobiliers pour le demandeur sur une période de 15 ans en sa qualité de notaire habituel. Le témoin C.\_\_\_\_\_, fondé de pouvoir au sein de l'UBS a confirmé que « la cédule hypothécaire » avait été augmentée en lien avec l'achat de l'immeuble litigieux.

**13.** Le bien litigieux a finalement été vendu à un tiers, de sorte qu'il n'est, à ce jour, plus disponible.

L'instruction n'a pas permis d'établir à quelle date le demandeur a appris que le bien litigieux avait été vendu.

**14. a)** Le demandeur a renoncé, en partie, à un autre projet immobilier sis à la [...] (ci-après : « L'Attique 93 ») - pour lequel des pourparlers avaient été entrepris jusqu'à un stade avancé avec [...], administrateur de [...] - au motif qu'il envisageait d'acquérir l'immeuble litigieux.

Ce fait a notamment été confirmé par [...], ami et fiduciaire du demandeur depuis plus de 30 ans, lequel a évoqué six studios à [...], à la moitié desquels le demandeur avait dû renoncer. [...] a confirmé que le demandeur envisageait d'acquérir un étage entier du projet « L'Attique 93 », soit six studios qu'il avait réservés, avant de déclarer qu'il renonçait à l'acquisition de trois d'entre eux, n'ayant plus le financement pour les trois autres en raison du projet ici litigieux. Suite à l'abandon de trois studios par le demandeur, [...] a dû rechercher trois nouveaux acquéreurs pour les biens en question, qu'il a trouvés environ trois mois plus tard.

**b)** Il n'est pas établi que le demandeur aurait renoncé, en raison de la réservation du bien litigieux, à l'acquisition d'un autre projet

sis à Prilly (ci-après : « *Logis de Prilly* »), pour lequel il aurait été en tractations très avancées.

**15.**           **a)** En date du 13 octobre 2016, le demandeur – par son conseil – a adressé à la défenderesse un courrier recommandé aux termes duquel il a notamment fait valoir qu'il avait dû renoncer au projet immobilier « l'Attique 93 », que l'UBS avait accepté de lui octroyer un prêt en vue de l'achat de l'immeuble litigieux, ce qui avait nécessité l'augmentation d'une cédule hypothécaire sur un autre de ses biens immobiliers, générant ainsi des frais de 2'500 francs. Il a ainsi réclamé le remboursement du montant de 10'000 fr. qu'il avait versé et le paiement d'une indemnité de 101'486 fr. 55 couvrant son intérêt négatif.

**b)** Par courriel du 15 novembre 2016, G. \_\_\_\_\_ – en qualité de « directeur » de la défenderesse – a répondu à la correspondance du 13 octobre 2016 en précisant notamment que le Contrat du 25 septembre 2014 était conditionné à l'obtention du financement ainsi qu'à l'accord des propriétaires, que ce dernier n'avait pas été obtenu et que le demandeur ne disposait pas du financement en janvier 2015 – date prévue par le contrat pour une signature d'acte –, ce qu'il admettait d'ailleurs dans son courrier du 13 octobre 2016.

**16.**           En date du 16 novembre 2016, C. \_\_\_\_\_ a confirmé au demandeur, par courrier, l'accord de financement de l'UBS – qui avait déjà été donné oralement au mois de juin de la même année – s'agissant de l'acquisition de l'immeuble litigieux, les modalités de financement restant à définir.

                  Interrogé à ce sujet, C. \_\_\_\_\_ a notamment attesté que l'UBS avait accepté la demande de financement reçue du demandeur, laquelle n'aurait pas été retirée, et a indiqué qu'il n'y avait jamais eu de doute quant à cette décision.

**17.** A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir, la défenderesse a restitué au demandeur la somme de 10'000 fr. qu'il lui avait versée.

**18.** Il ressort d'une note d'honoraires relative à la période du 30 septembre 2016 au 9 mars 2017 que les honoraires du conseil du demandeur pour les opérations effectuées dans le cadre de la présente cause s'élevaient à un total de 5'594 fr., TVA par 8% et débours par 3% compris.

**19. a)** Une expertise a été confiée en cours d'instruction à Z.\_\_\_\_\_, experte en estimations immobilières avec brevet fédéral auprès de la société [...].

**b)** L'experte a déposé son rapport le 27 novembre 2018. Elle a notamment estimé que le produit locatif net (avant impôts) en relation avec la location des lots 10 à 12 du projet « L'Attique 93 » aurait été de l'ordre de 22'593 fr., de sorte que le « gain manqué » se serait élevé à 67'779 fr. en tenant compte d'une période de trois ans, telle qu'avancée par le demandeur. Relativement à cette dernière, l'experte a souligné qu'une opportunité de placement en immobilier direct pouvait être trouvée plus rapidement que s'il s'agissait d'un bien pour une occupation propre, précisant que l'offre de logements de rendement de petite taille était plus courante – bien que le marché lausannois reste soutenu –, de sorte que la durée d'attente permettant d'acquérir un bien offrant le même rendement était plus courte que celle pour une occupation propre. Z.\_\_\_\_\_ a ainsi estimé que le délai nécessaire pour se retourner d'une situation semblable à celle du demandeur, courant dès l'instant où ce dernier a eu connaissance de la non-exécution de la vente, était de deux ans.

**c)** Z.\_\_\_\_\_ a déposé un rapport d'expertise complémentaire le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Dans ce cadre, elle a notamment corrigé l'estimation faite du produit locatif net (avant impôts) en lien avec la location des lots 10 à 12 du projet « L'Attique 93 » sur la base d'informations transmises par le demandeur, soit qu'il convenait de prendre en considération trois places de parc couvertes en lieu et place de deux places de parc extérieures, portant celle-ci à 24'645 fr. par an. Elle a ainsi également modifié son estimation du « gain manqué » en lien avec ce dernier projet à 73'935 fr. sur trois ans. L'experte a par ailleurs exposé, s'agissant de son estimation de la période nécessaire pour se retourner dans une situation semblable à celle du demandeur, que dans un tel cas de figure, l'acheteur allait tenter, dans un premier temps, de retrouver un bien aux caractéristiques similaires, soit un objet vendu sur plan et à l'état brut, c'est-à-dire une acquisition avant que l'immeuble ne soit construit. Afin de pouvoir amener le vendeur à consentir à une vente à l'état brut, il était nécessaire d'identifier les projets de construction en amont de leur mise en vente au grand public, soit généralement avant la délivrance du permis de construire. Or, selon ses observations, peu de promoteurs consentaient à une vente à l'état brut, ce qui avait pour effet de compliquer et de prolonger la durée des recherches en comparaison à une vente sur plans « standard » ; par ailleurs, une fois les négociations terminées, le contrat de réservation d'un tel objet intervenait usuellement une fois le permis de construire délivré. Dans la pratique, un délai moyen de deux ans était nécessaire entre l'élaboration du projet immobilier et l'obtention du permis y relatif. Sur cette base, l'experte a détaillé le délai de deux ans qu'elle estimait être raisonnable et nécessaire aux processus de recherche, de négociation et de conclusion d'un contrat se référant à un bien immobilier sur plans, idéalement à l'état brut, qui dispose d'un permis de construire, comme il suit :

- « - six à dix mois de recherches pour trouver un objet similaire qui n'est pas encore commercialisé au grand public et dont le permis de construire n'a pas encore été délivré,
- un à deux mois de pourparlers / négociations avec le promoteur pour tenter d'obtenir une vente à l'état brut,
- dix à douze mois pour l'obtention du permis de construire et
- un mois pour la signature de l'acte devant notaire ».

**20.** Par demande du 8 juin 2017, le demandeur a conclu en substance à ce que la défenderesse lui verse « un montant [...] minimum »

de 132'785 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2016, et à ce qu'il soit autorisé à compléter ses conclusions selon le résultat de l'instruction.

Par réponse du 23 novembre 2017, la défenderesse a conclu au rejet des conclusions du demandeur.

Le demandeur a déposé des déterminations le 22 décembre 2017.

A l'audience d'instruction et de premières plaidoiries du 15 mai 2018, le demandeur a réduit sa conclusion en paiement à 127'805 fr. 25, avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2016.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, 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 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, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 francs. L'appel est dès lors recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf. cit.).

**3.**

**3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient ainsi à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf. cit.).

**3.2** En l'espèce, à l'appui de son appel, l'appelant a produit deux pièces de forme, qui sont recevables.

**4.**

**4.1** L'appelant fait valoir tout d'abord une constatation inexacte des faits. Il reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'il pratique un

peu le financement hypothécaire, dès lors que cela n'a jamais été allégué par les parties.

## **4.2**

**4.2.1** Lorsque – comme en l'espèce – 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 (ATF 123 III 60 consid. 3a ; TF 4A\_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.3). 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). Les faits doivent être contestés dans la réponse (art. 222 al. 2 2<sup>e</sup> phrase CPC) et, pour les faits allégués par le défendeur, en règle générale, dans la réplique, car seuls les faits contestés doivent être prouvés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 141 III 433 consid. 2.6). Une contestation en bloc ne suffit pas (ATF 141 III 433 consid. 2.6 ; TF 4A\_261/2017 du 30 octobre 2017 consid. 4.3). La partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués (ATF 115 II 1 consid. 4), puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve (ATF 117 II 113 consid. 2). Dans certaines circonstances exceptionnelles, il est toutefois possible d'exiger d'elle qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation), de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe ; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées (ATF 141 III 433 consid. 2.6 ; TF 4A\_261/2017 précité consid. 4.3).

**4.2.2** Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689, JdT 2007 I 69 [rés.], SJ 2007 I 185 consid. 4.5). Cette disposition ne prescrit cependant pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), pas plus qu'elle ne dicte au

juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d ; ATF 127 III 248 consid. 3a). Elle n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves ni la preuve par indices (ATF 114 II 289 consid. 2a). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'un fait est établi à satisfaction de droit ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC devient sans objet. Il s'agit alors d'une question de pure appréciation des preuves. Si une partie conteste un fait négatif, elle doit apporter les éléments permettant de le mettre en doute (Piotet, Commentaire romand, CC I, Bâle 2010, n. 53 ad art. 8 CC et réf. cit. ; ATF 119 II 305). Pour les faits négatifs, la règle de l'art. 8 CC est néanmoins tempérée par les règles de la bonne foi qui obligent le défendeur à coopérer à la procédure probatoire notamment en offrant la preuve du contraire. Cette obligation faite à la partie adverse de collaborer à l'administration de la preuve est de nature procédurale, même si elle découle du principe de la bonne foi ; elle ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique nullement un renversement de celui-ci (ATF 119 II 305 ; 106 II 29 consid. 2 et réf. cit.). C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge se prononcera sur le résultat de la collaboration de la partie adverse ou qu'il tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve (TF 4C.64/2003 du 18 juillet 2003 consid. 4; TF 4C.48/1988 in JdT 1991 II 190 consid. 2a et réf. cit.). L'art. 8 CC est violé si la juridiction cantonale statuant au fond admet comme étant justes des allégations non prouvées d'une partie, sans se soucier du fait qu'elles ont été contestées par la partie adverse, ou, surtout, ne fait pas administrer de preuves sur des faits pertinents (ATF 137 III 226, JdT 2011 II 431).

**4.3** S'agissant des compétences de l'appelant en matière immobilière, celui-ci a allégué dans ses écritures en première instance qu'il cherchait à acquérir un immeuble de rendement (all. 1), précisant qu'il n'était pas un professionnel de l'immobilier (all. 72). Il a admis être conseiller en assurances et rompu aux affaires (all. 128) et connaître les processus d'investissement, notamment dans les biens immobiliers (all. 129). Il a également admis être propriétaire de vingt-cinq biens immobiliers dans la région lausannoise (all. 131) pour une valeur fiscale

totale enregistrée de 11'281'000 fr. (all. 131). Si l'appelant ne dispose pas d'une formation dans le domaine immobilier ni dans le domaine juridique, ses propres allégués ainsi que les allégués non contestés de l'intimée suffisent à retenir, en fait, que l'appelant pratique le financement hypothécaire. Il n'y a pas à rectifier l'état de fait sur ce point.

## **5.**

**5.1** L'appelant reproche également aux premiers juges d'avoir retenu que l'acte litigieux était conditionné à la faculté pour le demandeur de financer l'achat du lot n° 15 au plus tard d'ici à fin janvier 2015. Selon lui, l'interprétation du contrat est une question de droit et l'existence d'un accord entre les parties pour subordonner la validité du contrat à l'obtention du financement ne pouvait pas être retenue en fait.

**5.2** En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (TF 4A\_51/2019 du 14 mai 2019 consid. 4.2.1 ; TF 6B\_972/2018 du 20 novembre 2018 consid. 2.2 ; ATF 123 III 35 consid. 2b). Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; *übereinstimmende Willenserklärungen*), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (*tatsächlicher Konsens*) ; si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (*offener Dissens*) et le contrat n'est pas conclu. Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (*versteckter Dissens*) et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance ; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 et réf. cit.).

Le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 p. 632 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). 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. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5. 2.2 ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et réf. cit. ; TF 4A\_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

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 déjà cité consid. 6.2 et les arrêts cités; TF 4A\_98/2016 déjà cité 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 144 III 93 consid. 5 ; ATF 130 III 417 consid. 3.2 et réf. cit.). 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 et réf. cit.).

**5.3** En l'espèce, l'intimée a allégué que le mandat litigieux était conditionné tout d'abord à la faculté pour l'appelant de financer l'achat du lot litigieux au mois de janvier 2015 (all. 109). L'appelant a admis cet allégué dans ses déterminations du 22 décembre 2017, reconnaissant ainsi que telle était la volonté réelle des parties à la signature de l'acte du 25 septembre 2014. Il n'y a dès lors plus à instruire sur ce fait dont la reprise par le juge ne prête pas le flanc à la critique (art. 150 al. 1 CPC).

Le moyen est mal fondé.

**6.** L'appelant requiert encore que l'état de fait soit complété sur plusieurs points. Ainsi, il estime que c'est à tort que les premiers juges n'ont pas retenu intégralement le courrier électronique qui lui a été adressé le 20 mai 2016 par Q.\_\_\_\_\_. Il estime en outre que le jugement aurait dû mentionner qu'aucune des parties n'avait allégué être en tractation concernant un autre objet immobilier et considère que le paragraphe libellé comme il suit : « L'instruction n'a pas permis d'établir à quelle date le demandeur a appris que le bien litigieux avait été vendu à un tiers » aurait dû être complété en ce sens que « néanmoins, le demandeur n'a pas pu apprendre un tel fait avant que celui-ci ne soit survenu ». Enfin, l'appelant considère que « le chiffre 18 [recte : 17] » du jugement entrepris devrait être complété avec différents éléments de fait concernant la preuve de sa capacité à financer le bien litigieux.

L'appelant entend ainsi intégrer à l'état de fait de nombreux faits non allégués ou non établis sans expliquer en quoi ces faits auraient une incidence sur l'issue du litige ni même quelle est la preuve propre à établir ces faits. On relèvera au demeurant que les premiers juges n'avaient pas à retenir dans l'état de fait des pièces dans leur intégralité

mais seulement dans la mesure alléguée par les parties (c'est le cas en particulier du contenu du courriel du 20 mai 2016), que l'état de fait est le résultat de ce qui est allégué et admis ou allégué et prouvé, mais n'a pas pour vocation de mettre en évidence ce qui n'a pas même été allégué, et que certains faits, implicites, n'ont pas à être expressément mentionnés dans le jugement, notamment ce qui va de soi, comme le fait qu'une partie ne peut pas avoir connaissance d'un fait si celui-ci ne s'est pas réalisé.

Pour tous ces motifs, il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait dans le sens requis par l'appelant.

## **7.**

**7.1** Dans un moyen de droit, l'appelant conteste en substance la qualification juridique du contrat passé entre les parties, estimant qu'il s'agissait bien d'un contrat de réservation et non d'un simple accord de principe. Il fait valoir que les premiers juges auraient perdu de vue le fait que le contrat de vente peut porter sur un objet qui n'existe pas au moment de la conclusion du contrat et que dans le cas d'espèce, le contrat passé entre les parties contenait toutes les informations essentielles. L'appelant soutient également – de façon pour le moins contradictoire – que, certes, le contrat ne contenait pas tous les éléments essentiels, mais que, selon la doctrine, il lui suffirait de contenir presque tous les éléments essentiels. En outre, l'appelant estime que son engagement de réserver ce bien et celui de l'intimée de prendre toutes les dispositions pour que la vente ait lieu suffiraient pour considérer qu'on était en présence d'un précontrat, destiné à augmenter la confiance de l'appelant, même s'il ne remplissait pas la condition liée à la forme authentique.

**7.2** Le précontrat, régi par l'art. 22 CO, constitue un accord par lequel les deux parties, ou l'une d'elles seulement, s'engagent à conclure dans le futur un autre contrat déterminé générateur d'obligations (le contrat principal) entre elles ou avec un tiers (cf. par ex. Morin, Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd. 2012, n° 2 ad art. 22

CO). Savoir si les parties ont entendu conclure un précontrat, voire directement le contrat principal, se détermine selon les circonstances de chaque cas particulier (TF 4A\_29/2013 du 4 mai 2013, consid. 3.2.1 et réf. cit).

Lorsqu'il porte sur la vente future d'un immeuble, le précontrat doit revêtir la forme authentique, ce qui est exigé pour tout contrat, même innommé, dont l'objet est le transfert de propriété immobilière en vertu de l'art. 657 CC. Aussi, un précontrat portant sur une vente immobilière future passé en la forme écrite devra être considéré comme nul pour vice de forme (ATF 140 III 200 consid. 4.2 ; TF 4A\_109/2018 du 8 novembre 2018 consid. 3.1 ; TF 4C.66/2005 du 25 avril 2005 consid. 2). En revanche, si le précontrat ne constitue qu'un accord de principe, l'exigence de forme n'est pas applicable, étant précisé que l'on ne pourra pas contraindre les parties à conclure le contrat principal (Pichonnaz/Guisolan, Le contrat de réservation : outil pratique et réalités juridique, in Not@lex 2013 pp. 149 et 151).

**7.3** Malgré les nombreux griefs soulevés par l'appelant à l'encontre de l'examen des premiers juges, seule est déterminante la question de la forme de l'acte. En effet, l'accord passé entre les parties qui porte sur une vente immobilière future ne l'a pas été en la forme authentique, ce que l'appelant admet. Aussi, pour ce motif déjà et au vu des principes exposés, on ne saurait considérer qu'il s'agit d'un contrat de vente immobilière ou d'un précontrat de vente immobilière.

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont considéré, *a contrario*, que l'acte passé par les parties constituait un accord de principe seulement, le moyen de l'appelant étant mal fondé.

## **8.**

**8.1** Dans un deuxième moyen de droit, l'appelant fait valoir qu'il est erroné de prétendre que le contrat réservait les décisions des établissements financiers. Il ne ressortirait pas du contrat que celui-ci

deviendrait caduc faute de preuve de l'obtention d'un financement bancaire. A cet égard, l'intimée n'a pas produit la pièce requise 55 censée prouver qu'elle avait requis les documents attestant de la capacité de l'appelant à financer le bien et le témoin W. \_\_\_\_\_ a attesté du fait que ces documents avaient, à son souvenir, été produits à l'intimée en temps et en heure. L'appelant relève que le témoin [...] a également précisé que ces documents avaient été fournis et que l'intimée ne lui avait fixé aucun délai pour ce faire et ne l'avait pas mis en demeure de soumettre ces preuves. L'intimée n'aurait pas résilié le contrat de réservation pour ce motif, l'appelant ayant simplement appris que l'objet avait été vendu à un autre. Les premiers juges ne se seraient pas demandé si la mention « janvier 2015 » prévue dans le contrat était indicative ou si elle était contraignante, ce qu'ils auraient dû faire. Selon l'appelant, puisque le permis de construire n'avait pas été délivré, il ne pouvait s'agir que d'une indication, d'autant que les parties étaient restées en contact bien au-delà de janvier 2015, l'intimée ayant conservé l'avance de 10'000 fr. pendant près de deux ans et l'appelant ayant renoncé à l'acquisition d'autres biens immobiliers alors même que ce délai était dépassé.

**8.2** Le jugement retient que l'intimée avait demandé à plusieurs reprises à l'appelant de lui fournir la preuve du financement. L'appelant s'appuie sur les témoignages de [...], W. \_\_\_\_\_ et [...] pour contrer l'état de fait sur ce point.

Q. \_\_\_\_\_ a effectivement déclaré qu'aucun délai formel n'avait été imparti à l'appelant pour fournir ces documents. On relèvera toutefois que ce témoin n'a pas travaillé sur le dossier litigieux et ne peut parler que de manière générale. Ses déclarations ne sauraient dès lors tenir en échec les faits ressortant de l'allégué 109 – selon lequel le mandat litigieux était conditionné tout d'abord à la faculté pour l'appelant de financer l'achat du lot litigieux au mois de janvier 2015 – qui a été admis par l'appelant. Les déclarations du témoin W. \_\_\_\_\_ ne sont pas probantes au vu du conflit qui oppose celui-ci à l'intimée et dans la mesure où l'appelant lui a donné connaissance de l'entier du dossier préalablement à son audition. Le témoignage de l'employé de banque

[...], n'est pas davantage déterminant puisqu'il ne s'est pas occupé du financement de l'objet litigieux. En définitive, aucun élément au dossier ne permet de retenir que l'appelant a fourni les documents de financement avant le 15 janvier 2015, ce qui suffit à rendre caduc l'accord conditionnel dont la teneur a été admise par l'appelant (ad allégué 109).

Le moyen est mal fondé.

**9.** A titre subsidiaire, l'appelant plaide que si le délai arrêté à janvier 2015 ne devait pas être considéré comme purement indicatif, alors il faudrait retenir qu'il avait été prolongé par les parties, en interprétant le comportement de celles-ci.

L'appelant assume le fardeau de la preuve sur ce point et il lui incombe de prouver les faits qu'il allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC), de sorte qu'il ne lui suffit pas d'évoquer de manière évasive l'instruction, l'expérience générale de la vie ou le principe de la confiance. Or, il ne ressort ni de la procédure ni de l'état de fait qu'entre le 15 janvier 2015, date à laquelle l'appelant devait avoir trouvé un financement, et le 16 septembre 2016, date à laquelle l'objet litigieux a été vendu à un tiers, l'intimée aurait eu un comportement qu'il faudrait interpréter en ce sens qu'elle prolongeait le délai imparti à l'appelant pour obtenir le financement. En particulier, contrairement à ce que plaide l'appelant, on ne saurait déduire du fait qu'aucune date n'avait été convenue pour la signature de l'acte de vente que l'appelant avait obtenu un délai supplémentaire pour trouver les fonds nécessaires.

Le moyen est mal fondé.

**10.**

**10.1** L'appelant plaide encore que l'intimée aurait rompu un contrat alors que l'appelant avait rempli sa part du marché pendant plus de deux

ans, en payant le montant de 10'000 fr. prévu par l'accord et en réitérant son intérêt à l'exécution du contrat qu'il tenait pour parfaitement valable. L'intimée aurait caché la nature « boiteuse » du contrat et lui aurait porté préjudice en négociant avec un tiers. Selon l'appelant, G. \_\_\_\_\_ chapeaute et contrôle plusieurs sociétés et l'intimée avait dès lors les moyens de décider à qui le lot allait être vendu, sans qu'il importe de savoir si elle en était propriétaire, le défaut d'indication dans l'acte litigieux du nom exact du propriétaire n'étant pas l'élément ayant conduit à la rupture des pourparlers. L'intimée n'aurait dès lors pas négocié sérieusement et aurait fait signer à l'appelant un contrat dépourvu de tout effet juridique, ce qu'elle n'ignorait pas. Le témoin W. \_\_\_\_\_ aurait d'ailleurs attesté que l'intimée avait l'habitude de demander à ses employés d'être rassurants avec un acquéreur potentiel tout en en cherchant un autre pour un prix plus élevé. L'appelant soutient que le lien de confiance aurait été créé par la conclusion du contrat de réservation, par le paiement du montant de 10'000 fr., par des contacts réguliers entre les parties pendant plus de deux ans, par l'absence de problèmes signalés à l'appelant par l'intimée et par l'illusion maintenue par l'intimée selon laquelle le contrat serait certainement conclu.

**10.2** Dès lors que la Cour de céans fait sienne l'appréciation des premiers juges selon laquelle les parties ont passé un accord de principe non soumis à la forme authentique, il faut examiner dans quelle mesure l'intimée doit répondre sur la base d'une responsabilité précontractuelle.

En vertu du principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est toutefois limité par les règles de la bonne foi (TF 4A\_615/2010 du 14 janvier 2010 consid. 4.1 ; TF 40.409/2005 du 21 mars 2006 consid. 3.2, SJ 2006 I 433). La *culpa in contrahendo* repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions (TF 4A\_202/2011 du 16 juin 2011 consid. 2.2). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions,

éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette vue. Celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (TF 4A\_615/2010 précité et réf. cit.).

La partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 140 III 200 déjà cité consid. 5.2 ; TF 4A\_229/2014 du 19 septembre 2014 consid. 4.1). Toutefois, ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une *culpa in contrahendo* sera retenue en cas de rupture des pourparlers. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre ; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls. Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps. Lorsque le contrat en vue est soumis à une forme légale, une *culpa in contrahendo* pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi. Cependant, il est contraire aux règles de la bonne foi de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel et de refuser *in extremis*, sans raison, de le traduire dans la forme requise (TF 4A\_615/2010 précité et réf. cit.).

**10.3** En l'espèce, il ne ressort pas de l'état de fait que l'intimée a pu susciter chez l'appelant un espoir légitime ni qu'elle l'aurait conforté dans une situation qui était loin de se concrétiser, pour le décevoir ensuite d'une manière déloyale. En premier lieu, il faut constater que le contrat de réservation était subordonné, on l'a vu, à l'obtention d'un financement dans un délai fixé au mois de janvier 2015 et que l'appelant n'a pas

prouvé dans le délai convenu avoir obtenu ledit financement et l'avoir fait savoir à temps à l'intimée. Il n'a pas été retenu non plus qu'après le mois de janvier 2015, l'intimée ait accordé un délai supplémentaire pour obtenir ce financement. C'est dire qu'à ce moment déjà, l'appelant devait savoir que les pourparlers étaient rompus. Par ailleurs, comme retenu par les premiers juges, l'appelant est rompu aux affaires immobilières. Il admet lui-même dans ses écritures être un investisseur chevronné qui a du flair pour les bonnes affaires. Il doit dès lors savoir qu'il peut renoncer à acquérir certains objets, sans frais, après la signature d'un simple accord de principe. Les discussions n'étaient pas avancées dans le cas d'espèce et surtout, le fait que l'intimée continue à rechercher d'autres acquéreurs dans un contexte où l'appelant n'avait pas attesté avoir trouvé le financement nécessaire dans le délai imparti n'apparaît pas contraire à la bonne foi en affaires.

Le moyen est rejeté.

**11.** L'appelant invoque qu'il aurait obtenu à temps le financement pour acquérir l'appartement de [...], ce qui ressortirait des témoignages d' [...], de [...], de [...] ainsi que de ses propres déclarations. Le témoin [...] aurait confirmé avoir pu trouver des acquéreurs très tôt après le désistement de l'appelant pour les trois studios dans le projet « [...] ». Les premiers juges auraient ainsi violé l'art. 8 CC en exigeant la preuve stricte du financement des six studios dans le projet « [...] ».

Le fait que l'appelant ait indiqué à un autre régisseur n'acquérir que trois appartements d'un lot au lieu des six prévus initialement n'a pas pour conséquence qu'il faille retenir que le financement avait pu être obtenu pour l'appartement de [...]. Cela ne ressort d'ailleurs pas du témoignage [...] dès lors qu'il n'est pas possible de placer chronologiquement cette renonciation à une date antérieure à l'échéance de janvier 2015. Tout au plus, cela démontre-t-il encore une fois que l'appelant est rompu aux affaires immobilières et qu'il sait

parfaitement qu'il peut renoncer à l'acquisition de certains biens tant qu'il n'a pas signé d'acte notarié.

Enfin, le fait pour le témoin [...] d'avoir confirmé les déclarations de l'appelant selon lesquelles l'UBS avait accepté la demande de financement reçue de l'appelant sans qu'il n'y ait jamais eu de doute quant à cette décision ne permet pas non plus de retenir que l'appelant aurait fourni à l'intimée les documents de financement avant le 15 janvier 2015 (cf. consid. 8.2 *supra*).

Le moyen est mal fondé.

**12.** L'appelant estime que le contrat conclu entre les parties est un contrat de durée et qu'il y a concours d'actions entre la responsabilité précontractuelle, laquelle est régie par les dispositions applicables à la responsabilité délictuelle et la responsabilité contractuelle, le lésé bénéficiant dans un tel cas du régime qui lui est le plus favorable. Or l'intimée aurait résilié un contrat de mandat à tout le moins par acte concluant sans aucun motif sérieux et en temps inopportun. L'appelant requiert encore qu'il soit fait application des règles concernant la gestion d'affaires sans mandat. Selon lui, compte tenu du fait que l'intimée avait un contrôle absolu sur l'opération, elle devait répondre du cas fortuit. Il expose que la gestion d'affaires aurait été entreprise dans l'intérêt du maître, qui avait le droit de s'approprier les profits qui en résultaient. Le fait qu'il y ait violation contractuelle ne doit pas exclure l'application des principes liés à la gestion d'affaires, les conditions d'une remise de gain étant réunies.

L'argumentaire de l'appelant n'est pas dépourvu d'incohérences : s'agissant en particulier d'une résiliation de mandat en temps inopportun, il n'est pas établi que les parties étaient liées par un rapport contractuel au-delà du mois de janvier 2015, de sorte qu'on voit mal qu'un mandat aurait été résilié. S'agissant ensuite d'une éventuelle gestion d'affaires sans mandat, il eût fallu que l'intimée gère un bien

juridique qui appartenait à l'appelant, élément constitutif de la gestion d'affaires sans mandat qui fait manifestement défaut en l'espèce.

Tous ces moyens sont mal fondés.

**13.** L'appelant invoque un gain manqué du fait qu'il a renoncé à acquérir trois des studios du projet « [...] ». Il soutient que son gain manqué devrait être mis à la charge de l'intimée tant sous l'angle de la responsabilité précontractuelle, de la résiliation du mandat en temps inopportun et de la gestion d'affaires pour autrui. L'appelant explique également avoir fourni toutes les données que l'on pouvait raisonnablement exiger de lui pour calculer en sus l'intérêt positif, le cas échéant en faisant application de l'art. 42 al. 2 CO. Enfin, il faudrait selon lui tenir compte des heures inutilement passées sur ce dossier – au tarif horaire de 250 fr., ce qui lui paraissait raisonnable –, des honoraires de son avocat avant procès, ainsi que des frais pour la procédure de conciliation, soit un total de 76'784 francs.

En l'absence de fondement juridique à l'obligation de réparer, il n'est pas nécessaire d'examiner les arguments de l'appelant pour justifier la quotité du dommage.

**14.** En conséquence, l'appel doit être rejeté.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 1'767 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelant devra en outre verser à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 5'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) compte tenu du fait que l'intimée a dû se déterminer sur un acte d'appel frisant la prolixité.

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 1'767 fr. (mille sept cent soixante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelant M.\_\_\_\_\_.
- IV. L'appelant [...] versera à l'intimée J.\_\_\_\_\_ la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. 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 Frank Tièche (pour [...]),
- Me John-David Burdet (pour J.\_\_\_\_\_),

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

- M. le Juge président de 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 :