



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16847/2021

ACJC/1261/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 16 SEPTEMBRE 2025

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 novembre 2024, représenté par Me Christian de PREUX, avocat, de Preux Avocats, rue de la Fontaine 5, case postale 3398, 1211 Genève 3,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par Me Damien BOBILLIER, avocat, Poncet Turretini, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 septembre 2025.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/13927/2024 du 8 novembre 2024, reçu par A_____ le 13 novembre 2024, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a constaté que la participation de A_____ dans le cadre de la société simple formée avec B_____ pour la mise en valeur de la parcelle n° 1_____ (avant sa division) de la commune de C_____ [GE] s'élevait à 25% des bénéfices et des pertes (chiffre 1 du dispositif), condamné B_____ à remettre à A_____ une copie de tous les documents comptables relatifs à la société simple établissant l'intégralité des versements effectués par les acheteurs des six villas sur la parcelle précitée (ch. 2), mis les frais judiciaires – arrêtés à 34'200 fr. et compensés avec les avances fournies par les parties – à la charge de A_____ pour les deux tiers, soit 22'800 fr., et à la charge de B_____ pour le tiers restant, soit 11'400 fr., et condamné en conséquence A_____ à verser 9'400 fr. à B_____ en remboursement de son avance (ch. 3), condamné A_____ à verser 18'721 fr. à B_____ à titre de dépens (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions, dans la mesure où elles étaient recevables (ch. 5).

B. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 11 décembre 2024, A_____ a conclu à l'annulation de ce jugement, sous suite de frais de première instance et d'appel. Cela fait, il a conclu, préalablement, à ce que B_____ soit condamné à lui remettre une copie de tous les documents comptables relatifs à la société simple établissant l'intégralité des versements effectués par les acheteurs des six villas sises chemin 2_____ n° 3_____/A, 3_____/B, 3_____/C, 3_____/D et 3_____/E à C_____, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, et, principalement, à ce que la Cour condamne B_____ à lui verser 564'621 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 janvier 2020.

A titre subsidiaire, il a conclu à ce que la Cour constate qu'un contrat de société simple avait été conclu entre B_____ et lui-même, au sujet de la construction, la promotion et la vente des villas susmentionnées, qu'aucune convention dérogatoire à l'art. 533 al. 1 CO n'avait été conclue entre eux, avec pour effet que chaque associé avait droit à une part égale aux bénéfices et aux pertes, quelles que soient la nature et la valeur de son apport, et que les gains de la société simple en lien avec le projet du chemin 2_____ s'élevaient à 1'360'000 fr.

b. Dans sa réponse du 10 février 2025, B_____ a conclu, principalement, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, sous suite de frais.

Subsidiairement, il a conclu à ce que la Cour constate que la promotion du chemin 2_____ n'était pas terminée, qu'il n'était pas possible à ce stade de chiffrer les bénéfices ou les pertes de l'opération, qu'il n'était par conséquent pas possible de liquider la société simple et de répartir le bénéfice ou les pertes et qu'il soit dit et

constaté que la participation, respectivement la responsabilité de A_____ dans le cadre de la société simple s'élevait à 25% des bénéfices et des pertes. Plus subsidiairement, il a repris les conclusions subsidiaires précitées, sous réserve de la dernière, par laquelle il a conclu à ce que la Cour détermine en équité la participation, respectivement la responsabilité de A_____ dans le cadre de la société simple.

c. Les parties ont successivement déposé une réplique, une duplique et des déterminations sur duplique, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. La cause a été gardée à juger le 24 avril 2025, ce dont les parties ont été avisées le jour même.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

Parties au litige

a. A_____ et B_____ sont des entrepreneurs actifs dans le domaine de l'immobilier.

A_____ est l'associé gérant de D_____ SARL, société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce de Genève le _____ 2012, qui a pour but tous travaux dans le domaine de la construction.

B_____ était l'associé gérant et le président de E_____ SARL, société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce de Genève le _____ 2002, qui avait pour but notamment l'achat, la vente et la gestion de tous immeubles.

Le 20 juin 2024, cette société a été transformée en société anonyme, en conservant le même but social, et poursuit, depuis lors, son activité sous la raison sociale E_____ SA. B_____ en est l'administrateur président.

b. B_____ et A_____ se connaissent de longue date. Ils ont collaboré notamment comme partenaires d'affaires dans le cadre d'une promotion immobilière au chemin 4_____ n° _____, [code postal] T_____ [GE] (ci-après : la promotion du T_____). Dans ce cadre, ils ont acquis ensemble le terrain en tant que copropriétaires, afin d'y faire construire cinq villas qu'ils ont ensuite mises en vente. Ils se sont répartis par moitié les pertes et les bénéfices de cette promotion.

Promotion immobilière du chemin 2_____ n° 3_____ à C_____

c. Le 19 février 2016, B_____ a été approché par une de ses connaissances, F_____, qui cherchait à brève échéance un acheteur pour la parcelle n° 1_____ de la commune de C_____ – avant qu'elle ne fasse l'objet d'une division parcellaire (cf. *infra* let. C.n.b) – sise chemin 2_____ n° 3_____, à G_____ [GE] (ci-après : la parcelle n° 1_____).

F_____ occupait la villa individuelle érigée sur cette parcelle, qu'il détenait en hoirie avec ses trois frères (ci-après : l'hoirie F_____ [fratrie]).

La parcelle n° 1_____ était grevée d'une cédula hypothécaire de 760'000 fr., plus 32'694 fr. 45 d'intérêts et de frais, en faveur de la banque H_____.

F_____, entendu comme témoin, a déclaré au Tribunal qu'il souhaitait vendre cette parcelle, car la banque créancière-gagiste lui avait enjoint de rembourser l'hypothèque. Il avait ainsi subordonné la vente de la parcelle au paiement d'un acompte correspondant au montant de l'hypothèque.

d. En février et mars 2016, B_____ s'est renseigné au sujet de la parcelle n° 1_____ dans la perspective d'investir dans son acquisition et sa mise en valeur, en démolissant la maison existante et en construisant six nouvelles villas destinées à la vente. Il a obtenu des plans auprès d'un géomètre, un rapport d'expertise de F_____, ainsi que des informations relatives au remboursement du prêt hypothécaire auprès de la banque H_____.

e. B_____ a évoqué cette opportunité d'investissement avec A_____, qui s'est montré intéressé à y participer.

Interrogé par le Tribunal, A_____ a déclaré avoir manifesté son intérêt en raison de sa précédente collaboration avec B_____ pour la promotion du T_____ qui s'était bien passée. Il avait rencontré F_____ à trois reprises avec B_____. Ce dernier avait réussi à négocier le prix du terrain à 4'200'000 fr. avec l'hoirie F_____ [fratrie], alors que le prix initial était de 4'700'000 fr. A_____ était présent lors des négociations et avait donné son avis et son accord sur le prix final.

F_____ a déclaré avoir rencontré A_____ en même temps que tous les corps de métier qui participaient aux travaux de construction. Il ne se souvenait pas l'avoir rencontré à d'autres reprises.

Mandat d'architecte confié à I_____

f. A_____ a suggéré à B_____ de collaborer avec l'architecte I_____ pour la mise en valeur de la parcelle n° 1_____.

Le 15 avril 2016, B_____ et A_____ ont rencontré I_____ afin qu'il établisse une proposition en vue de la construction de six villas contiguës sur la parcelle n° 1_____.

Plusieurs séances et échanges écrits ont eu lieu entre les précités d'avril à novembre 2016, portant sur la construction des villas et sur les honoraires de I_____ pour ses prestations d'architecte relatives à l'étude du projet, à la procédure d'autorisation de construire et à la réalisation de l'ouvrage.

Entendu comme témoin, I_____ a déclaré au Tribunal que A_____ l'avait contacté au sujet de la mise en valeur de la parcelle n° 1_____, projet qui lui avait ensuite été présenté conjointement par B_____ et A_____. Pour lui, il était clair que les précités investissaient ensemble dans cette promotion immobilière, étant précisé qu'ils lui donnaient des instructions conjointes. Il avait adressé son offre d'honoraires à B_____ et à A_____, soit aux "*deux associés dans l'affaire*". Ceux-ci avaient signé cette offre de façon conjointe; ils étaient donc solidairement tenus de lui payer ces honoraires. Ils avaient eu environ cinq séances de travail, à laquelle B_____ et A_____ avaient tous les deux participé. De manière générale, les échanges écrits portant sur le projet étaient adressés à la fois à B_____ et à A_____.

B_____ a déclaré que A_____ avait co-signé l'offre portant sur les honoraires de I_____ dans le but de développer ses relations d'affaires avec cet architecte. Lorsque des acomptes devaient être payés, I_____ s'adressait à lui-même et non à A_____. B_____ a ajouté s'être acquitté seul des honoraires d'architecte ainsi que des factures des autres mandataires.

A_____ a déclaré avoir co-signé l'offre sur les honoraires d'architecte car I_____ souhaitait une "*garantie*" au cas où l'autorisation de construire ne serait pas délivrée. Contrairement à ce qu'avait indiqué B_____, il n'avait pas d'intérêt personnel à développer une relation commerciale avec cet architecte, qu'il connaissait déjà suffisamment. Il avait participé à toutes les décisions d'égal à égal avec B_____ pour ce qui concernait le plan des six villas à construire.

Volet financier de la promotion de C_____

g. Dans un courriel du 29 août 2016, B_____ a indiqué à la banque H_____ qu'il était à la recherche "*d'un partenaire bancaire pour financer 760'000 fr. en premier rang*" (soit le montant de la cédula hypothécaire grevant la parcelle n° 1_____) et que sa société E_____ SARL se chargerait de la promotion et de la mise en valeur de la parcelle.

h. Dans ce contexte, A_____ a transféré 200'000 fr. à B_____ en deux versements, le premier de 150'000 fr. le 28 octobre 2016 et le second de 50'000 fr. le 1^{er} novembre 2016.

Devant le Tribunal, A_____ a déclaré qu'il s'était mis d'accord avec B_____ sur un partage par moitié des pertes et des bénéfices, chacun devant verser 200'000 fr. "*pour couvrir la promesse d'achat, les frais d'ingénieurs, d'architectes, etc.*", comme ils l'avaient fait pour la promotion du T_____. Ils s'étaient répartis les tâches de la même manière que dans le cadre de cette promotion, à savoir que B_____ gérait "*la partie administrative*" et que lui-même était "*présent sur le terrain*". Tous les intervenants étaient choisis d'un commun accord.

B_____ a confirmé qu'au départ, lui-même et A_____ souhaitaient acquérir la parcelle n° 1_____ à raison d'une moitié chacun, comme ils l'avaient fait dans le cadre de la promotion du T_____, dont ils s'occupaient en parallèle. La situation s'était toutefois révélée plus compliquée que prévu. Faute d'avoir trouvé le financement nécessaire pour acquérir la parcelle au prix convenu de 4'200'000 fr., F_____ et lui-même avaient cherché des solutions pour désintéresser la banque et éviter que le terrain ne soit vendu aux enchères; ils étaient ainsi convenus de réunir un montant de 780'000 fr. pour solder la dette hypothécaire. Lui-même avait versé 600'000 fr., incluant les 200'000 fr. avancés par A_____, et F_____ avait payé le solde. Ce dernier s'était engagé à lui rembourser les 600'000 fr. avec intérêts au moment de la vente des villas. Puisque lui-même devait percevoir des intérêts sur les 600'000 fr. versés, il avait "*pu assurer à [A_____] que les prêts étaient garantis*", étant précisé qu'ils devaient "*toucher le même taux d'intérêt*".

i. Le 2 novembre 2016, une promesse de vente portant sur la parcelle n° 1_____ a été instrumentée sous la forme authentique par Me J_____, notaire à Genève, entre, d'une part, l'hoirie F_____ [fratrie] en tant que "*promettant-vendeur*" et, d'autre part, B_____ en tant que "*promettant-acquéreur*".

Il y était stipulé que la cédule hypothécaire serait remboursée à la banque au moyen du montant de 600'000 fr. que le promettant-acquéreur avait déjà versé en mains de la notaire et par le versement par F_____, à titre individuel, de 192'694 fr. 45 (160'000 fr. [solde de la cédule] + 32'694 fr. 45 [intérêts et frais]).

La cédule hypothécaire a été remboursée par ce biais, sans que B_____ ou sa société n'acquière la parcelle n° 1_____, qui a été directement vendue – après avoir fait l'objet d'une division parcellaire – aux acheteurs finaux des six villas contigües (cf. *infra* let. C.n.b).

Autorisation de construire

j. Entre juin et novembre 2017, des séances ont eu lieu en présence de I_____, B_____ et A_____. Les bons de travail délivrés par l'architecte le 5 octobre 2017 ont été signés par B_____.

k. Par courriel du 27 avril 2018, I_____ a informé B_____ et A_____ de l'octroi de l'autorisation de construire les six villas contigües sur la parcelle n° 1_____. L'autorisation de construire mentionnait "*E_____ Sàrl, M. B_____*" comme partie requérante.

l. Suite à la délivrance de cette autorisation de construire, des discussions ont eu lieu avec la commune de C_____ concernant la création d'un passage public sur la parcelle n° 1_____.

Dans ce cadre, le conseil de B_____ a, notamment, rédigé un projet de convention avec la commune de C_____.

En mai et juillet 2018, I_____ et les autorités cantonales et communales ont échangé des courriels en lien avec l'autorisation de construire, étant précisé que B_____ et A_____ figuraient en copie de ces échanges.

Recherche d'un logement pour F_____

m. A la même époque, F_____ a cherché un nouveau logement afin de pouvoir libérer la maison qu'il occupait sur la parcelle n° 1_____. Par l'intermédiaire de A_____, F_____ a été mis en contact avec K_____, collaboratrice de l'agence immobilière L_____, qui lui a trouvé une solution de relogement.

A_____ a déclaré au Tribunal que F_____ lui avait demandé de l'aider à trouver un nouveau logement et qu'il avait lui-même payé l'agence immobilière qui s'en était chargée, car il s'agissait d'un petit montant.

Entendus comme témoins, K_____ et F_____ ont déclaré que ce dernier s'était directement acquitté du montant de la commission due pour les services rendus par L_____. K_____ a confirmé que A_____ lui avait demandé de trouver un nouveau logement pour F_____ en raison d'une promotion qui allait débiter sur la parcelle n° 1_____ et qui ne pouvait pas commencer tant que celui-ci n'avait pas quitté sa maison.

Vente et construction des six villas contigües

n. Les acquéreurs des six villas contigües, vendues sur plan, ont été apportés par M_____, agent immobilier auprès de N_____ SA, avec lequel B_____ et A_____ avaient eu plusieurs séances de travail.

n.a Entendu comme témoin devant le Tribunal, M_____ a déclaré que B_____ et A_____ avaient déjà fait appel à ses services dans le cadre de la promotion du T_____. Selon sa compréhension, les précités étaient associés et avaient tous deux investi dans le projet immobilier relatif au chemin 2_____; il n'avait vu aucun document à ce sujet. Ils étaient venus à plusieurs reprises à son agence pour discuter avec lui du prix de vente des villas. Ils étaient autant impliqués l'un que l'autre dans les discussions, même si la question du prix de vente des villas avait été évoquée davantage avec B_____.

n.b Entre mi-mai et mi-décembre 2019, six contrats de vente et d'achat des villas contigües ont été conclus directement entre les acquéreurs, d'une part, et F_____ et ses frères, en qualité de vendeurs, d'autre part. Ces contrats portaient sur les parcelles issues de la division de la parcelle n° 1_____.

Chacun des contrats stipulait que la société E_____ SARL, représentée par B_____, assurerait "*le contrôle et le bon déroulement de l'exécution de la promotion*", se chargeant notamment de faire établir et approuver les plans, de requérir les inscriptions nécessaires au registre foncier et de procéder à toutes démarches utiles pour la mise en conformité de la villa vendue avec l'autorisation de construire. Y était également mentionné le montant versé à E_____ SARL "*pour son activité dans la viabilisation* [i.e. l'ensemble des travaux nécessaires pour rendre le terrain constructible en le raccordant notamment au réseau public] *et la mise en valeur*" de la parcelle vendue.

Il était prévu que la vente soit liée à la signature d'un contrat d'entreprise par chaque acquéreur avec O_____ SA portant sur la construction de la villa concernée avec les aménagements extérieurs. Les contrats précisaient que les vendeurs ne participaient pas à l'opération immobilière de mise en valeur de la parcelle, laquelle incombait exclusivement à E_____ SARL.

B_____ a déclaré au Tribunal qu'il s'était chargé de faire procéder à la division parcellaire. E_____ SARL s'était occupée de l'autorisation de construire et de la proposition de différentes solutions aux acquéreurs tout en s'assurant que les constructions respectaient le permis de construire.

n.c Des contrats d'entreprise générale ont été conclus entre les acquéreurs des villas et O_____ SA, selon lesquels les honoraires du "*pilote de l'opération (coordination et pilotage général)*", soit E_____ SARL, étaient inclus dans le prix de vente.

A_____ a déclaré que O_____ SA avait été contactée par B_____. Il connaissait le représentant de cette société, P_____, qui avait été mandaté en qualité d'ingénieur dans le cadre de la promotion du T_____. B_____ et lui-même avaient chacun leur mot à dire "*à toutes les étapes*". Ils avaient négocié ensemble le prix demandé par l'entreprise générale. A_____ a précisé qu'en dépit du mandat confié à O_____ SA, il était censé continuer à surveiller le chantier "*dans l'intérêt de la bonne exécution des choses*". Il avait toutefois été "*évincé avant le début du chantier*" (cf. *infra* let. C.s).

B_____ a déclaré au Tribunal qu'une fois les villas vendues, le rôle de E_____ SARL avait consisté "*à s'assurer que les paiements effectués seraient bien utilisés pour la construction*". Ce mandat, qui devait être rémunéré à hauteur de 60'000 fr., n'avait pas pu être mené à son terme, car O_____ SA avait fait faillite. Seuls 8'000 fr. environ avaient été reçus à ce titre, au *prorata* des travaux effectués.

Entendus comme témoins, P_____, administrateur et actionnaire majoritaire de O_____ SA, et Q_____, chef de projet au sein de cette société au moment des faits, ont déclaré ignorer la nature des relations internes entre les promoteurs, soit B_____ et A_____.

P_____ a précisé que les précités étaient toujours présents lors des séances de travail, notamment celles avec M_____. A_____ était intervenu dans la phase de planification des travaux, il était impliqué dans les prises de décisions, il participait aux séances et avait même téléphoné à son directeur. Q_____ a ajouté qu'il avait vu B_____ et A_____ à plusieurs reprises, mais rarement ensemble. Lors des séances, ceux-ci discutaient "*avec les représentants qui étaient présents*". Son interlocuteur principal était B_____, E_____ SARL représentant le maître d'œuvre. Il avait également rencontré le précité, seul, en compagnie de P_____.

Résiliation du mandat d'architecte

o. Par courrier du 20 juin 2019, mentionnant l'adresse de E_____ SARL, B_____ a informé I_____ mettre un terme à son mandat d'architecte avec effet immédiat, en raison des "*différends inconciliables entre [ses] plans et les détails constructifs autorisés*". Il a précisé que la résiliation du mandat faisait suite à différents entretiens téléphoniques ainsi qu'à une séance qui s'était tenue en présence de A_____, P_____ et Q_____.

p. Par pli de son conseil du 17 juillet 2019 adressé à E_____ SARL, "*à l'attention de M. B_____ et M. A_____*", I_____ a réclamé le paiement de 26'479 fr. 80 TTC à titre d'indemnité pour résiliation de son mandat d'architecte en temps inopportun.

Par pli du 22 juillet 2019, mentionnant l'adresse de E_____ SARL, B_____ a répondu, en mettant A_____ en copie, que ce dernier et E_____ SARL étaient disposés à lui verser une indemnité forfaitaire d'un montant inférieur.

Dans sa facture finale du 10 octobre 2019, adressée à "*E_____ Sàrl, MM. B_____ et A_____*", I_____ a confirmé avoir reçu une indemnité de 25'000 fr. TTC "*afin de solder de tout compte les travaux d'architecte de la phase II*" concernant les six villas contiguës de la parcelle n° 1_____.

Devant le Tribunal, A_____ a déclaré qu'une séance avait eu lieu pour négocier le solde des honoraires dus à l'architecte. B_____ avait quitté la séance et lui-même s'était engagé à verser 25'000 fr. à I_____, ce qu'il avait fait le lendemain. Dans la mesure où il était associé à part égale avec B_____, il lui avait paru normal d'opérer ce versement, ce qui permettait d'éviter un arrêt du chantier ou des problèmes avec l'architecte.

B_____ a déclaré qu'il n'avait jamais autorisé A_____ à transiger avec I_____ pour le solde de ses honoraires. Il avait été informé de cette transaction car A_____ lui avait réclamé le remboursement du montant versé à l'architecte, ce qu'il avait fait le 14 octobre 2019.

Reprise des contrats d'entreprise générale par S_____ SA

q. A une date non spécifiée, S_____ SA a repris les contrats d'entreprise générale confiés à O_____ SA, suite à la faillite de cette dernière.

R_____, architecte au sein [du bureau d'architectes] S_____ SA, a déclaré au Tribunal que l'autorisation de construire avait dû être modifiée pour tenir compte des exigences fixées par l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN). Les plans de l'autorisation n'étaient pas conformes car certaines villas "*se situaient sous les arbres*". Il avait donc été nécessaire "*d'avancer*" l'implantation de deux d'entre elles. E_____ SARL s'était chargée d'obtenir l'autorisation de construire initiale, qui avait été déposée par l'architecte I_____. Ni E_____ SARL ni B_____ n'avaient été chargés de la direction du chantier ou de l'exécution des travaux. Au début des travaux, les acquéreurs avaient confié à E_____ SARL le mandat de surveiller l'utilisation des fonds et de valider les demandes de paiement de l'entreprise générale avant exécution par la banque. Ce mandat, qui devait être rémunéré à hauteur de 60'000 fr., ne l'avait finalement été qu'à hauteur de 6'000 fr. A_____ n'était pas intervenu dans ce cadre.

r. Le 11 septembre 2020, S_____ SA a soumis à l'Office des autorisations de construire (OAC) une demande d'autorisation complémentaire portant sur l'implantation modifiée des villas sises chemin 2_____ n° 3_____/A et 3_____/B. Une séance de travail a eu lieu dans les bureaux de l'OAC le 15 octobre 2020.

Devant le Tribunal, A_____ a déclaré qu'il n'était pas intervenu dans ce contexte car B_____ l'avait écarté de toutes les questions relatives à la parcelle n° 1_____ (cf. *infra* let. C.s).

Fin de la collaboration entre les parties

s. Dans l'intervalle, en date du 20 juin 2019, un montant de 500'000 fr. a été versé par l'étude de la notaire sur le compte de B_____.

Le lendemain, ce dernier a transféré un montant de 200'000 fr. sur le compte de A_____, avec la mention "*Retour prêt sur [le chemin] 2_____*". B_____ a encore transféré 50'000 fr. en faveur de A_____ en deux versements, soit 20'000 fr. le 6 novembre 2019 et 30'000 fr. le 10 janvier 2020.

A la suite du dernier versement, B_____ a signifié à A_____ la fin de leur relation d'affaires concernant la mise en valeur de la parcelle n° 1_____.

A_____ a allégué avoir exprimé son désaccord quant à son exclusion du projet immobilier par B_____. Il a déclaré que les ventes des villas s'étaient enchaînées et qu'il avait "*reçu un choc*" lorsque B_____ lui avait indiqué que le montant de

50'000 fr. correspondait à son "bénéfice" sur les 200'000 fr. qu'il lui avait prêtés. Or, pour lui, il était évident que ces 200'000 fr. ne correspondaient pas à un prêt, mais à sa participation au projet de valorisation de la parcelle n° 1_____.

t. Dans le courant de l'année 2020, à l'occasion d'un déjeuner, B_____ a confirmé à A_____ qu'il devrait "*se contenter*" du montant de 50'000 fr. à titre de bénéfice sur la promotion immobilière de C_____.

Echanges extrajudiciaires

u. Le 25 février 2020, A_____ a réclamé à B_____ une copie des contrats de vente des six villas contiguës et des contrats d'entreprise générale conclus avec l'entreprise O_____ SA.

Il a réitéré cette demande en juin et en novembre 2020.

v.a Par courrier du 15 décembre 2020 adressé à A_____, B_____ a précisé qu'à fin 2019, les frais relatifs à la promotion immobilière de C_____ – qu'il avait entièrement payés – s'élevaient à plus de 342'000 fr., montant auquel s'ajoutaient les 600'000 fr. versés à la notaire pour "*réserver*" la parcelle n° 1_____. A_____ avait donc investi environ 21% des "*montants du coût de l'opération*" (942'000 fr. x 21% = 197'820 fr.). Après déduction des frais nécessaires à la mise en valeur de la parcelle (frais d'architectes, frais de notaire, frais relatifs à l'autorisation de construire, etc.) et des frais relatifs aux "*litiges pendants*" (notamment avec l'ancien architecte), le bénéfice net de l'activité de promotion pouvait, à ce stade, être estimé à 122'542 fr. A cet égard, il était renvoyé au tableau intitulé "*flux financier des promoteurs*" qui était annexé au courrier.

Selon l'accord conclu entre eux, A_____ avait droit à 25% de ce bénéfice, soit à 30'635 fr. 50 (122'542 fr. x 25 %). Ayant reçu 50'000 fr., celui-ci avait bénéficié d'un excédent de 19'364 fr. 50 dont B_____ sollicitait le remboursement, étant précisé que le bénéfice final serait sans doute inférieur à 122'542 fr., l'autorisation de construire initiale ayant été délivrée sur la base de plans d'architecte non conformes. Vu que A_____ se prévalait d'un contrat de société simple, il lui revenait d'assumer conjointement d'éventuelles pertes. Il était dès lors "*invité à passer une provision correspondante dans ses comptes*".

A ce courrier du 15 décembre 2020 était annexé un courrier daté du 31 décembre 2016, non signé, mentionnant l'adresse de E_____ SARL, par lequel B_____ s'adressait à A_____ en ces termes : "A_____ [prénom], *par la présente, je te confirme avoir reçu de ta part la somme de 200'000 fr. dans le cadre de la mise en valeur de la parcelle de M. F_____.* Ce montant te donne un droit dans le cadre de cette promotion à hauteur de 25%. Ce montant est garanti par un acte notarié qui, si nous n'obtenons pas d'autorisation de construire, nous sera remboursé par M. F_____ par la vente de la parcelle. Merci de ta confiance".

v.b Par pli du 18 décembre 2020 adressé au conseil de B_____, le conseil de A_____ a contesté le contenu du courrier du 15 décembre 2020 "*dans sa globalité*". Il a ajouté que A_____ n'avait jamais reçu le courrier du 31 décembre 2016, ni accepté la proposition formulée dans ce courrier : "*Pour votre parfaite information, le courrier du 31 décembre 2016 n'a jamais été expédié à mon mandant mais présenté par Monsieur B_____ dans le courant de l'année 2019 (!) comme une offre qui n'a, bien évidemment, jamais été acceptée*".

v.c S'agissant du courrier du 31 décembre 2016, les éléments suivants ressortent de la procédure :

- Dans sa demande du 20 janvier 2022 (cf. *infra* let. D.a), A_____ a formulé les allégués suivants : B_____ n'avait jamais signé ni envoyé le courrier du 31 décembre 2016 à A_____ (all. 88 et 91). B_____ s'était "*contenté de le lui montrer en 2019*" (all. 92). La teneur de ce courrier avait été entièrement contestée, dans la mesure où elle constituait une tentative de modification de l'accord conclu entre les parties selon lequel chacune devait percevoir 50% du bénéfice total de leur société simple (all. 93).

A l'appui de ces allégués, A_____ a offert en preuves les courriers des 31 décembre 2016, 15 et 18 décembre 2020, ainsi que l'interrogatoire des parties.

- Dans sa réponse du 5 mai 2022 (cf. *infra* let. D.b), B_____ a contesté les allégués 88 et 91 à 93 de la demande. Il a formulé les allégués suivants : Les parties étaient convenues que A_____ verserait le montant de 200'000 fr., contre une rémunération de 25% au maximum sur le bénéfice de mise en valeur de la parcelle (all. 54). Le montant de ce prêt était garanti, de sorte que si l'autorisation de construire n'était pas délivrée, le prêt de A_____ lui serait intégralement remboursé (all. 55). Le contenu de cet accord avait ultérieurement été retranscrit, dans un document daté du 31 décembre 2016 (all. 56). Ce document avait été émis à la demande de A_____, qui avait indiqué à B_____ que son comptable souhaitait une pièce pour justifier du versement de 200'000 fr. (all. 57). Bien qu'il en ait eu connaissance, A_____ n'avait jamais contesté l'existence ou le contenu de ce document avant l'intervention de son Conseil (all. 58).

A l'appui de ses allégués 54 à 57, B_____ a offert en preuves les courriers des 31 décembre 2016 et 15 décembre 2020, ainsi que l'interrogatoire des parties. A l'appui de son allégué 57, il a également offert en preuve la production de documents par A_____ (à savoir tous les documents, tous les comptes révisés et toutes les pièces comptables relatives au versement du montant de 200'000 fr., respectivement des montants de 150'000 fr. et de 50'000 fr., pour les années 2016 à 2019, permettant de justifier auprès des autorités administratives et fiscales les versements précités); le Tribunal a rejeté cette dernière offre de preuve par

ordonnance du 6 avril 2023. A l'appui de son allégué 58, B_____ a offert en preuve sa propre audition.

- Dans sa réplique du 3 juin 2022, A_____ a contesté les allégués 54 à 58 de la réponse.

- Lors de son interrogatoire par le Tribunal, B_____ a confirmé les termes de son courrier daté du 31 décembre 2016. A cet égard, il a déclaré : "*J'ai envoyé ce courrier à A_____ [prénom] sur sa demande. Il souhaitait en effet avoir une trace du paiement des 200'000 fr. pour des raisons fiscales et comptables. Le contenu de ce courrier n'a pas été contesté par A_____ [prénom] lorsqu'il l'a reçu*".

L'interrogatoire de A_____ par le Tribunal n'a pas porté sur le courrier du 31 décembre 2016.

w. A partir de mars 2021, les acquéreurs des villas contigües ont fait valoir des prétentions financières à l'encontre de E_____ SARL, notamment en raison du retard pris dans la construction de leur villa.

x. Le 11 mai 2021, A_____ a interpellé B_____ au sujet des montants que ce dernier avait reçus à la signature des actes de vente relatifs aux six villas contigües de la parcelle n° 1_____.

Le lendemain, B_____ a transmis à A_____ la promesse de vente du 2 novembre 2016. Il a précisé que le décompte établi à fin 2019 l'avait été de façon prématurée, de sorte qu'il se réservait le droit d'en établir un nouveau à l'issue des litiges pendants avec les acquéreurs des villas et de réclamer le remboursement de tout ou partie du montant de 50'000 fr. versé à A_____.

Interrogé par le Tribunal le 14 juin 2023, B_____ a déclaré que l'activité de mise en valeur de la parcelle n° 1_____ n'était toujours pas terminée, les acquéreurs des villas ayant émis des prétentions financières contre lui et contre E_____ SARL, en raison des erreurs contenues dans l'autorisation de construire initiale. Entre novembre 2019 et janvier 2020, le bénéfice final de l'opération n'était pas identifiable. Il avait versé 50'000 fr. à A_____, car il avait reçu de l'argent et l'avait réparti "*en fonction des besoins*". Il avait gardé le solde "*en cas de problème et [s']en félicit[ait] aujourd'hui vu le litige en cours*".

y. Par courriel du 17 mai 2021, A_____ a demandé à B_____ ce qu'il était advenu de la somme de 792'694 fr. 45 dont avait bénéficié l'hoirie F_____ [fratrie], soit le montant de la cédule hypothécaire (760'000 fr.) et des intérêts et frais y afférents (32'694 fr. 45).

Dans sa réponse du 24 juin 2021, B_____ a "*confirm[é] que le prêt a[vait] bien été remboursé par l'hoirie F_____ [fratrie] à l'issue des ventes*".

D. a. Par acte du 1^{er} septembre 2021, déclaré non concilié le 17 novembre 2021 et introduit au Tribunal le 20 janvier 2022, A_____ a formé une demande en paiement à l'encontre de B_____. Sur les points encore litigieux en appel, il a pris les conclusions principales suivantes, sous suite de frais :

"9. Constaté l'existence d'un contrat de société simple conclu entre A_____ et B_____ au sujet de la construction, la promotion et la vente des villas n° 3_____, 3_____/A, 3_____/B, 3_____/C, 3_____/D et 3_____/E sises au chemin 2_____ de la commune de C_____.

10. Constaté qu'aucune convention dérogatoire à l'article 533 al. 1 CO n'a été conclue entre A_____ et B_____, avec pour effet que chaque associé a droit à une part égale dans les bénéfices et dans les pertes, quelles que soient la nature et la valeur de son apport.

11. Constaté que les gains de la société simple en lien avec le projet sis chemin 2_____ de la commune de C_____ s'élèvent à CHF 1'360'000.-.

12. Condamner B_____ à verser à A_____ le montant de CHF 680'000.- avec intérêts à 5% commençant à courir à compter de la fin du contrat de société simple liant [les précités], sous déduction du montant de CHF 50'000.- déjà perçu par A_____ à titre d'avance sur bénéfices."

A titre préalable, il a requis la production de divers documents, notamment de "tous les documents comptables relatifs à la société simple établissant l'intégralité des versements effectués par les acheteurs des six villas" (conclusion préalable n° 6), sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

A_____ a soutenu disposer d'un intérêt digne de protection à faire constater judiciairement la conclusion d'un contrat de société simple entre les parties, afin de faire valoir les droits inhérents à sa qualité d'associé. Dans le cadre de ce contrat de société simple, les parties n'avaient pas prévu de déroger au régime légal de répartition des bénéfices prévu par l'art. 533 al. 1 CO. Par ailleurs, sa qualité d'associé le légitimait à solliciter la production de toutes les pièces utiles pour lui permettre d'évaluer les bénéfices revenant à la société simple.

b. Dans sa réponse du 5 mai 2022, B_____ a conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate que les parties n'étaient pas liées par un contrat de société simple, mais par un contrat de prêt "portant sur un montant de CHF 200'000.-, donnant droit à A_____ à une rémunération de 25% au maximum sur le bénéfice découlant de la mise en valeur de la parcelle [n° 1_____]", et déboute A_____ de toutes ses conclusions, sous suite de frais.

A titre préalable, il a conclu, notamment, à ce que la procédure soit limitée à la question de la qualification juridique du contrat. Subsidiairement, sur les points encore litigieux en appel, il a pris les conclusions suivantes :

"En cas de reconnaissance d'une société simple,

12. Constaté que la promotion du chemin 2 _____ n° 3 _____ n'est pas terminée.

13. Constaté qu'il n'est pas possible à ce stade de chiffrer les bénéfices ou les pertes de l'opération.

14. Constaté qu'il n'est par conséquent pas possible de liquider la société simple et de répartir les bénéfices ou les pertes.

15. Dire et constater que la participation, respectivement la responsabilité de A _____ dans le cadre de la société simple s'élèvera à 25% des bénéfices, respectivement des pertes.

Encore plus subsidiairement

16. Constaté que la promotion du chemin 2 _____ n° 3 _____ n'est pas terminée.

17. Constaté qu'il n'est pas possible à ce stade de chiffrer les bénéfices ou les pertes de l'opération.

18. Constaté qu'il n'est par conséquent pas possible de liquider la société simple et de répartir les bénéfices ou les pertes.

19. Déterminer en équité la participation, respectivement la responsabilité pour les bénéfices et/ou les pertes de A _____ dans le cadre de la société simple."

Dans l'hypothèse où le Tribunal retiendrait l'existence d'un contrat de société simple, il a fait valoir que le taux prévu par les parties de 25% devait être appliqué à A _____ comme participation aux bénéfices et aux pertes dans le cadre de la mise en valeur de la parcelle n° 1 _____. Une participation à parts égales conformément à l'art. 533 al. 1 et al. 2 CO était exclue, car elle heurtait le sentiment d'équité et serait manifestement insatisfaisante.

c. Le 8 août 2023, B _____ a formulé des allégués nouveaux et produit des pièces nouvelles concernant (i) les accords d'indemnisation pour solde de tout compte conclus entre E _____ SARL et les propriétaires des six villas contiguës (conclus entre les 20 et 28 juin 2023 et exécutés entre les 28 juin et 12 juillet 2023), (ii) les frais et dépenses occasionnés à E _____ SARL en lien avec la conclusion de ces accords, et (iii) l'influence de ces frais et dépenses sur le résultat de la mise en valeur de la parcelle n° 1 _____.

A_____ a conclu à l'irrecevabilité de ces éléments nouveaux.

Par ordonnance du 18 octobre 2023, le Tribunal a écarté ces pièces et allégués nouveaux de la procédure, au motif qu'ils avaient été invoqués tardivement.

d. Le 22 décembre 2023, B_____ a produit une copie de la réquisition de poursuite déposée le même jour par E_____ SARL à l'encontre de I_____ pour un montant total de 321'803 fr. 65, intérêts en sus, réclamé sur la base du titre de créance suivant : "*Contrat d'architecte global du 4 novembre 2016 (Chemin 2_____); responsabilité contractuelle pour erreurs dans les plans (indemnités versées aux acquéreurs pour loyers perdus ou payés en plus en raison du retard et arrêt du chantier, perte de surface, etc.)*".

e. Lors de l'audience de plaidoiries finales du Tribunal du 11 septembre 2024, A_____ a modifié sa conclusion principale n° 12, en ce sens que le montant réclamé en capital se montait à 564'621 fr., à savoir 680'000 fr. sous déduction du montant de 50'000 fr. déjà perçu et de la moitié des honoraires de I_____ acquittés par B_____ (soit de la moitié de 130'758 fr.). Il a persisté dans ses conclusions pour le surplus.

B_____ a persisté dans ses conclusions. Il a conclu au rejet des conclusions en paiement de A_____, au motif que ce dernier n'avait pas pris de conclusions tendant à la liquidation de la société simple dont il alléguait l'existence.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

E. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu que les conclusions en constatation de droit formées par A_____ (conclusions n° 9 à 11) étaient irrecevables, compte tenu de leur nature subsidiaire par rapport à la conclusion condamnatoire en paiement de la moitié des gains réalisés par la société simple (conclusion n° 12). Les conclusions en constatation de droit formées par B_____ étaient également irrecevables, sous réserve de sa conclusion n° 15, le précité disposant d'un intérêt légitime à faire constater la clé de répartition des bénéfices et des pertes convenues par les parties s'agissant de la mise en valeur de la parcelle n° 1_____.

Procédant à l'interprétation objective de la volonté des parties selon le principe de la confiance, le Tribunal a retenu que celles-ci étaient liées par un contrat de société simple. En dérogation au régime légal prévu par l'art. 533 al. 1 CO, les parties étaient convenues de répartir les bénéfices et les pertes entre elles à raison de 25% pour A_____ et de 75% pour B_____. Le courrier de B_____ daté du 31 décembre 2016, dont A_____ admettait avoir eu connaissance, constituait en effet la confirmation d'une "*convention contraire*" des parties au sens de l'art. 533 al. 1 CO. Cette répartition apparaissait en outre cohérente avec les responsabilités distinctes assumées par chacune des parties et avec leur degré d'implication respectif dans la promotion immobilière. Dans la mesure où A_____ n'avait pas

pris de conclusion en liquidation de la société simple, alors que l'opération de mise en valeur de la parcelle n° 1_____ n'était pas terminée selon son associé, sa conclusion tendant au paiement de la moitié des gains de la société simple était prématurée et devait être rejetée pour ce motif. En revanche, A_____ était fondé à réclamer la production de "*tous les documents comptables relatifs à la société simple établissant l'intégralité des versements effectués par les acheteurs des six villas*", dans la mesure où sa conclusion préalable n° 6 avait trait aux affaires de la société simple. Cela étant, il n'y avait pas lieu d'ordonner la production de ces pièces sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, faute d'élément laissant penser que B_____ refuserait de donner suite à l'injonction du Tribunal.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement entrepris est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131, 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable en tant qu'il vise les chiffres 1 et 3 à 5 du dispositif du jugement attaqué.

Il est en revanche irrecevable en tant qu'il vise le chiffre 2 de ce dispositif. En effet, l'appelant n'a formulé aucun grief motivé en lien avec sa conclusion tendant à ce que la Cour ordonne à l'intimé de produire les documents listés au chiffre 2 du dispositif sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (cf. *infra* consid. 1.3).

1.3 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (art. 311 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_55/2017 du 16 juin 2017 consid. 5.2.3.2).

La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables au présente litige (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 247 al. 1 CPC).

1.4 Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1^{er} janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

2. Les éléments de fait que l'appelant considérait comme retranscrits de manière incomplète par le Tribunal ont été intégrés – dans la mesure utile – dans l'état de fait dressé ci-avant, sur la base des actes et pièces de la procédure.

-
3. L'appelant reproche au premier juge d'avoir retenu que, dans le cadre de la société simple formée avec l'intimé, les parties avaient conclu une "*convention contraire*" au sens de l'art. 533 al. 1 CO, selon laquelle les bénéfices et les pertes seraient partagés à hauteur de 25% pour l'appelant et de 75% pour l'intimé. Il conteste que les parties aient dérogé à la règle légale du partage par moitié des bénéfices/pertes.

3.1.1 La société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO). Chaque associé doit faire un apport, qui peut consister en argent, en créances, en d'autres biens ou en industrie (art. 531 al. 1 CO).

La société simple se présente ainsi comme un contrat de durée dont les éléments caractéristiques sont, d'une part, le but commun qui rassemble les efforts des associés et, d'autre part, l'existence d'un apport, c'est-à-dire une prestation que chaque associé doit faire au profit de la société et qui peut consister aussi bien dans une prestation patrimoniale que dans une prestation personnelle. 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; 137 III 455 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_377/2018 du 5 juillet 2019 consid. 4.1; 5A_881/2018 du 19 juin 2019 consid. 3.1.1.3). Pour ce qui est de l'apport que chaque associé doit fournir, il peut consister aussi bien dans une prestation patrimoniale que dans une prestation personnelle. Il n'est pas nécessaire que les apports soient égaux, sous réserve d'une violation de l'art. 27 al. 2 CC – aux termes duquel nul ne peut aliéner sa liberté, ni s'en interdire l'usage dans une mesure contraire aux lois ou aux mœurs – qui sanctionne de nullité les engagements excessifs (ATF 137 III 455 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_21/2011 du 4 avril 2011 consid. 3.3).

Les décisions de la société simple sont prises du consentement de tous les associés (art. 534 al. 1 CO).

Selon l'art. 535 CO, tous les associés ont le droit d'administrer à moins que le contrat ou une décision ne l'ait conféré exclusivement soit à un ou plusieurs d'entre eux, soit à des tiers (al. 1). Lorsque le droit d'administrer appartient à tous les associés ou à plusieurs d'entre eux, chacun d'eux peut agir sans le concours des autres; chacun des autres associés gérants peut néanmoins s'opposer à l'opération avant qu'elle soit consommée (al. 2). Le consentement unanime des associés est nécessaire pour procéder à des actes juridiques excédant les opérations ordinaires de la société; à moins toutefois qu'il y ait péril en la demeure (al. 3).

Tout associé, même s'il n'a pas la gestion, a le droit de se renseigner personnellement sur la marche des affaires sociales, de consulter les livres et les papiers de la société, ainsi que de dresser, pour son usage personnel, un état sommaire de la situation financière (art. 541 al. 1 CO).

3.1.2 Les associés sont tenus de partager entre eux tout gain qui, par sa nature doit revenir à la société (art. 532 CO) et chaque associé a, sauf convention contraire, une part égale dans les bénéfices et dans les pertes, quelle que soit la nature et la valeur de son apport (art. 533 al. 1 CO). Si la convention ne fixe que la part dans les bénéfices ou la part dans les pertes, cette détermination est réputée faite pour les deux cas (art. 533 al. 2 CO).

En raison du caractère dispositif de l'art. 533 CO, les parties sont libres de prévoir le mode de répartition des bénéfices et des pertes de la société : cette répartition peut être inégale entre les associés, par exemple pour tenir compte de la valeur respective des apports; on peut envisager une différence, pour un même associé, entre la participation aux bénéfices et aux pertes. La participation aux pertes peut être plafonnée, tandis que le même associé participerait à parts égales aux bénéfices, ou inversement. Dans tous les cas, il appartient à l'associé qui se prévaut d'une répartition conventionnelle des bénéfices et/ou des pertes de le démontrer (CHAIX, in CR CO II, 3^{ème} éd. 2024, n° 4 ad art. 533 CO).

Le juge peut éventuellement compléter un contrat de société simple en disant qu'il prévoit une répartition des bénéfices tenant dûment compte des tâches et des responsabilités des associés; une telle opération n'est cependant possible que si le contrat contient des points d'appui suffisants (MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, Droit suisse des sociétés, 2015, n° 46 p. 399; CHAIX, *op. cit.*, n° 4 ad art. 533 CO).

3.1.3 Selon l'art. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont réciproquement, de manière concordante, manifesté leur volonté (al. 1). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (al. 2).

En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord et quel en est le contenu, est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 et les arrêts cités).

Dans un premier temps, le juge doit donc rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 626 consid. 3.1). Le cas échéant, le juge devra procéder empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

Ce n'est que subsidiairement, à savoir si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective – ce qui constitue une question de droit dans laquelle peut intervenir l'art. 6 CO –, 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, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_498/2018 du 11 avril 2019 consid. 5.1.2; 4A_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3).

3.1.4 D'après l'art. 1 al. 1 CO, le contrat se définit comme l'échange d'au moins deux manifestations de volonté réciproques et concordantes, destinées à produire un effet juridique. Les manifestations de volonté relevant du droit des obligations sont en principe soumises à réception : elles doivent être adressées à une personne déterminée et ne produisent leurs effets que si elles lui sont parvenues (MORIN, in CR CO I, 3^{ème} éd. 2021, n° 13 ad art. 1 CO). Une manifestation de volonté est faite entre absents lorsque le déclarant et le destinataire ne sont pas en contact direct l'un avec l'autre, si bien que le déclarant doit acheminer sa déclaration jusqu'à son destinataire, par exemple en lui adressant une lettre; en cas de litige, il appartiendra à l'expéditeur de prouver à quel moment sa lettre est arrivée dans la sphère d'influence du destinataire, à savoir à quel moment elle a été déposée dans la boîte aux lettres ou la case postale de ce dernier (MORIN, *op. cit.*, n° 13 ad art. 1 CO).

Contrairement à ce qu'indique l'art. 1 al. 2 CO en opposant manifestation de volonté expresse et tacite, le silence vaut comme manifestation de volonté expresse lorsque les parties ont décidé conventionnellement de lui donner une telle portée, par exemple en s'entendant sur le fait que l'offre de l'une d'elle sera considérée comme acceptée si l'autre ne la conteste pas dans les 24 heures. En l'absence d'une telle convention, un comportement purement passif ne vaut en principe pas comme manifestation de volonté par acte concluant, sauf si le principe de la confiance permet exceptionnellement de lui donner un tel sens et d'imputer ainsi une manifestation de volonté à son auteur (MORIN, *op. cit.*, n° 11 ad art. 1 CO).

Selon l'art. 6 CO, lorsque l'auteur de l'offre ne devait pas, en raison soit de la nature spéciale de l'affaire, soit des circonstances, s'attendre à une acceptation expresse, le contrat est réputé conclu si l'offre n'a pas été refusée dans un délai convenable. Cette disposition permet de dire dans quelles circonstances le silence d'une partie s'assimile exceptionnellement à une acceptation par actes concluants et permet de

retenir la conclusion d'un contrat. Il complète ainsi l'art. 1 al. 2 CO (MORIN, *op. cit.*, n° 2 ad art. 6 CO).

L'art. 6 CO exige que l'auteur de l'offre (ou pollicitant) n'ait pas dû s'attendre à une acceptation active du destinataire. Il renvoie donc à un critère objectif pour trancher le conflit sur la portée du silence du destinataire de l'offre : ce silence vaudra comme acceptation si toute personne raisonnable placée dans la situation de l'auteur de l'offre aurait pu et dû interpréter le silence du destinataire dans ce sens, compte tenu de toutes les circonstances de l'espèce. Il est notamment possible de donner au silence du destinataire de l'offre la portée objective d'une acceptation en raison de la nature spéciale de l'affaire. L'hypothèse visée est celle d'une offre de conclure un contrat à l'avantage exclusif de son destinataire (par ex. l'offre de procéder à une donation selon l'art. 239 CO). En effet, toute personne raisonnable placée dans la situation de l'auteur d'une telle offre peut et doit interpréter le silence du destinataire dans le sens d'une acceptation, en partant de l'idée que celui-ci ne peut normalement que consentir à une offre qui lui est en tout point favorable. En revanche, le silence gardé à réception d'une facture ou d'un relevé de compte ne vaut pas comme tel acceptation, car on ne peut raisonnablement retenir que le destinataire d'une telle communication, qui ne lui est pas exclusivement favorable, est disposé à en payer le montant (MORIN, *op. cit.*, n° 9 ad art. 6 CO et les références citées).

Le silence du destinataire d'une offre peut avoir la portée objective d'une acceptation en raison d'autres circonstances que la nature spéciale de l'affaire. Les éléments suivants peuvent à cet égard être déterminants : a) Les usages en vigueur dans la branche ou les relations d'affaires habituelles des parties. Le silence de l'une d'elles aura ainsi la portée objective d'une acceptation si elle a déjà accepté de cette façon toutes les offres antérieures de l'autre portant sur le même objet. Il ne vaudra en revanche pas comme acceptation s'il concerne une offre faite dans un domaine commercial où il est usuel de formuler une acceptation écrite. b) Le comportement du destinataire de l'offre. L'art. 6 CO est par exemple opposable au destinataire qui se tait à réception d'une offre qu'il a activement sollicitée, par exemple en envoyant un catalogue au pollicitant, ou qui lui parvient dans le cadre de négociations tellement proches de leur aboutissement que le pollicitant pouvait raisonnablement partir de l'idée qu'elle serait acceptée (MORIN, *op. cit.*, n° 10 et les références citées).

Comme relevé *supra*, ce n'est qu'exceptionnellement que le silence d'une partie sera interprété comme une acceptation; tel sera le cas d'une offre qui est entièrement avantageuse pour son destinataire et ne comporte pour lui ni charge ni obligation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_231/2010 précité consid. 2.4.1). Une autre exception a été admise par la jurisprudence, entre commerçants en relation d'affaires, lorsque l'un d'eux déclare confirmer un accord intervenu verbalement et que l'autre, destinataire de la communication, garde le silence (ATF 114 II 250 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_231/2010 précité *loc. cit.*). Ainsi, une lettre dite de confirmation peut, dans les relations commerciales, non seulement prouver un

contrat conclu verbalement, mais aussi créer un droit : lorsque le destinataire d'une telle lettre a gardé le silence au lieu de protester contre son contenu, il est lié selon les termes de la missive à moins de prouver à la fois que ceux-ci ne correspondent pas à la réalité et que l'expéditeur le savait (ATF 123 III 35 consid. 2.aa, JT 1997 I 322; 71 II 223 consid. 2; CARRON/GAURON-CARLIN, CC & CO annotés, 12^{ème} éd. 2024, ad art. 6 CO et les arrêts cités). Dans tous les cas, la jurisprudence insiste sur l'analyse des circonstances concrètes en application du principe de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_231/2010 précité *loc.cit.* et les arrêts cités).

3.2 En l'espèce, il n'est plus contesté devant la Cour que l'intimé et l'appelant ont formé une société simple dans le cadre de la mise en valeur de la parcelle n° 1_____. Seule demeure litigieuse la clé de répartition des bénéfices et des pertes entre les associés de cette société simple. A cet égard, les parties ne critiquent pas le jugement attaqué, en tant que celui-ci a retenu que leurs volontés intimes étaient divergentes et, partant, qu'il convenait d'interpréter leurs déclarations et leurs comportements selon le principe de la confiance.

Le Tribunal a considéré que les parties s'étaient entendues sur une répartition inégale des bénéfices et des pertes (25% - 75%) de la société simple, en se basant principalement, si ce n'est exclusivement, sur le courrier du 31 décembre 2016.

Ce raisonnement ne convainc pas. Les circonstances exactes dans lesquelles ce courrier, non signé, a été rédigé par l'intimé et porté à la connaissance de l'appelant n'ont pas été établies. En particulier, l'intimé – qui supporte le fardeau de la preuve à cet égard (art. 8 CC) – n'a pas démontré avoir acheminé cette missive à l'appelant, que ce soit par voie postale ou par un autre moyen. Il n'a pas non plus démontré que cette missive serait effectivement parvenue à son destinataire. Au demeurant, on ignore à quelle date l'intimé est censé avoir expédié ce courrier, tandis que la date exacte de sa confection ne ressort pas du dossier. Si l'appelant reconnaît que l'existence du courrier litigieux a été portée à sa connaissance avant le début de la présente procédure, les circonstances entourant cette prise de connaissance demeurent floues. Ainsi, selon les explications de l'appelant, qu'aucun élément concret au dossier ne vient mettre en doute, celui-ci n'aurait appris l'existence de ce courrier qu'au cours de l'année 2019, soit environ trois ans après la conclusion du prétendu accord des parties sur une répartition inégale (75% - 25%) des pertes et des bénéfices de leur société simple. L'appelant a de surcroît allégué que l'intimé s'était "*contenté de lui montrer*" le courrier litigieux "*en 2019*", sans lui en remettre l'original ou une copie.

Selon les principes exposés ci-dessus, ce n'est qu'à titre exceptionnel que le silence d'une partie sera interprétée comme une acceptation. En l'occurrence, le contenu du courrier du 31 décembre 2016 n'était pas favorable à l'appelant et ne saurait de ce fait être validé par son silence. Par ailleurs, ce document ne saurait être qualifié de lettre de confirmation au sens de la jurisprudence précitée. En effet, l'on ne pouvait

raisonnablement inférer du silence de l'appelant qu'il acceptait les termes d'un courrier, non signé, qui ne lui avait pas été remis personnellement, son envoi et sa réception n'ayant pas été démontrés, et dont il est seulement admis que l'existence a été portée à sa connaissance trois ans après la conclusion du prétendu accord qu'il venait confirmer. Ainsi, les circonstances de l'espèce ne permettaient pas à l'intimé de considérer, selon le principe de la confiance, que le silence de l'appelant valait acceptation de sa part et qu'il serait lié par le contenu de ce document.

A cela s'ajoute que dans le cadre d'un autre projet commun, à savoir la promotion du T_____, les parties étaient convenues de se partager par moitié les pertes et les bénéfices de leur association. S'il est vrai que cette promotion a différé de celle de C_____, dans la mesure où les parties n'ont pas fait l'acquisition de la parcelle n° 1_____ en copropriété pour mener à bien leur projet, il n'en reste pas moins que ces deux promotions étaient proches temporellement, similaires sur de nombreux aspects (mise en valeur du terrain, construction et mise en vente de cinq villas) et faisaient appel, du moins en partie, aux mêmes intervenants (agent immobilier, ingénieur, etc.). Or, dans la mesure où un mode de répartition par moitié avait déjà été instauré entre les parties pour cette première promotion, celles-ci pouvaient raisonnablement s'attendre à ce qu'un mode de répartition différent fasse l'objet de manifestations de volonté claires et explicites.

Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, le courrier du 31 décembre 2016 ne saurait être considéré comme la preuve d'une convention des parties dérogeant au système légal prévu à l'art. 533 al. 1 CO. Par ailleurs, l'intimé – qui supporte le fardeau de la preuve à cet égard – n'a pas apporté d'autres éléments susceptibles d'établir l'existence d'un accord des parties portant sur une répartition inégale des bénéfices et des pertes, à raison de 75% pour l'intimé et de 25% pour l'appelant.

Si les efforts consentis par l'appelant dans la mise en valeur de la parcelle n° 1_____ ont été moins importants que ceux de l'intimé sur certains aspects, à l'instar de leur apport financier initial, il n'en demeure pas moins que les témoignages recueillis ont surtout mis en évidence le fait que les parties ont toutes deux activement contribué au développement et à la mise en œuvre du projet immobilier. Aux yeux de l'architecte (témoin I_____), de l'agent immobilier chargé de prospecter les futurs acquéreurs des villas (témoin M_____) et de l'ingénieur/entrepreneur général (témoin P_____), les parties étaient autant impliquées l'une que l'autre dans la valorisation de la parcelle n° 1_____, et se comportaient comme des associées à parts entières, en participant activement aux séances (témoins I_____, P_____, M_____, Q_____), en donnant des instructions conjointes et en prenant les décisions utiles (témoins I_____ et P_____). Si le témoin Q_____ a déclaré que son interlocuteur principal était l'intimé, en sa qualité de représentant de E_____ SARL, le témoin K_____ a, pour sa part, exposé n'avoir eu de contact qu'avec l'appelant. Il peut ainsi en être déduit qu'en fonction des sujets traités, l'un des associés pouvait être

plus sollicité que l'autre. Lors de son interrogatoire, l'appelant a d'ailleurs déclaré, sans être contredit, que les parties s'étaient réparties les tâches de la même manière que dans le cadre de la promotion du T_____, à savoir que l'intimé gérait "*la partie administrative*" et que lui-même était "*présent sur le terrain*". En outre, si l'intimé a pu jouer un rôle prépondérant dans certaines phases du projet, cela s'explique également par le fait que l'opportunité de valoriser la parcelle n° 1_____ s'est présentée à lui, par le biais de l'une de ses connaissances, et qu'il a lui-même choisi de mettre de côté son associé sur la fin du projet.

Au surplus, le contrat de société simple – qui a été conclu oralement par les parties et n'a fait l'objet d'aucun échange écrit – n'offre pas de points d'appui qui permettraient au juge de le compléter en équité, comme le sollicite à titre subsidiaire l'intimé, sans préciser sur quels éléments la Cour devrait se fonder pour compléter utilement le contrat. Enfin, l'intimé, qui se limite à invoquer l'art. 27 al. 2 CC, n'apporte aucun indice concret permettant de retenir qu'il aurait pris des engagements excessifs au sens de cette disposition, eu égard notamment à la valeur et/ou à la nature des apports respectifs des parties.

A la lumière de ce qui précède, il appert que les parties se sont accommodées d'une éventuelle inégalité dans leurs apports sans renoncer à la présomption d'égalité dans la participation aux bénéfices et aux pertes posée par l'art. 533 al. 1 CO. Partant, en l'absence de convention contraire au sens de cette disposition, il y a lieu de constater que l'appelant et l'intimé ont une part égale dans les bénéfices et dans les pertes de la société simple formée pour la mise en valeur de la parcelle n° 1_____.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors annulé et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

4. L'appelant, qui soutient que la société simple aurait fait l'objet d'une dissolution en raison de l'atteinte du but social, reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu que les opérations de liquidation avaient été réalisées et qu'il avait droit au paiement de 564'621 fr. – montant correspondant à la moitié du bénéfice réalisé qu'il calculait à 1'229'242 fr. (produit de la promotion immobilière sous déduction des honoraires d'architecte et du montant de 50'000 fr. déjà perçu).

4.1.1 Préalable nécessaire – mais non suffisant – à la liquidation de la société simple, la dissolution exige la présence d'une cause, dont la loi donne le catalogue à l'art. 545 CO. Les causes de dissolution peuvent être regroupées en deux catégories : celles qui résultent de la survenance d'une circonstance objective prévue par la loi (disparition du but social, mort d'un associé, faillite d'un associé, placement sous curatelle de portée générale d'un associé, expiration du terme fixé) et celles qui découlent de la volonté des associés (unanimité des associés, dénonciation du contrat, dissolution judiciaire pour de justes motifs; CHAIX, *op.cit.*, n° 1 et 2 ad art. 545-547 CO).

La disparition du but comme cause de dissolution en vertu de l'art. 545 al. 1 ch. 1 CO peut résulter du fait que le but social est atteint ou que sa réalisation est impossible (CHAIX, *op.cit.*, n° 5 ad art. 545-547 CO).

Pour ce qui est de la volonté unanime des associés (art. 545 al. 1 ch. 4 CO), celle-ci peut s'exprimer par une décision formelle ou tacitement (cessation délibérée et prolongée des activités, sans opposition d'aucun associé) (CHAIX, *op.cit.*, n° 16 ad art. 545-547 CO).

La dissolution judiciaire pour justes motifs revêt un caractère subsidiaire et vise à réduire la portée de l'engagement contracté par un associé (art. 545 al. 1 ch. 7 et al. 2 CO; CHAIX, *op.cit.*, n° 25 ad art. 545-547 CO).

4.1.2 Si une cause de dissolution est survenue et que la société simple se trouve en liquidation, un associé ne peut pas, en vertu du principe de l'unité de la liquidation, faire valoir une créance indépendamment du reste des relations sociales. Le règlement des comptes porte sur la totalité des affaires à liquider. On ne saurait restreindre la liquidation au règlement de quelques rapports juridiques particuliers. La liquidation doit être complète. Elle est achevée quand toutes les affaires ont été réglées conformément au droit des sociétés (ATF 116 II 316 consid. 2d; 93 II 387 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4C_443/2004 du 14 avril 2005 consid. 2.3; 4C_416/2005 du 24 février 2006 consid. 3.3; BOHNET, *Actions civiles*, volume 2 : CO, 2024, n° 6 p. 727).

En général, la liquidation de la société simple se passe en deux étapes, tout d'abord la liquidation extérieure (ou externe) à l'égard des tiers (paiement des dettes et encaissement des créances), avant de procéder à la liquidation interne réglant les rapports des associés entre eux (cf. art. 549 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C_443/2004 du 14 avril 2005 consid. 2.3). Ainsi, en vertu de l'art. 549 al. 1 CO, toutes les dettes sociales doivent être acquittées avant la distribution aux associés; la règle a pour but d'éviter à ceux-ci d'être par la suite recherchés sur la base de leur responsabilité solidaire (art. 544 al. 3 et 551 CO). Le cas échéant, les dettes non encore exigibles ou contestées doivent faire l'objet de provisions (CHAIX, *op.cit.*, n° 12 ad art. 548-550 CO).

Selon l'art. 550 al. 1 CO, la liquidation doit être faite en commun par tous les associés, y compris ceux qui étaient exclus de la gestion. Les associés doivent en principe procéder ensemble à la liquidation, par la prise de décisions à l'unanimité (CHAIX, *op.cit.*, n° 5 ad art. 548-550 CO).

Lorsqu'aucune collaboration n'est possible entre les associés en raison des mauvais rapports qu'ils entretiennent, il est admis que chaque associé a le droit de demander au juge l'exécution de la liquidation et, dans ce cadre, la nomination judiciaire d'un liquidateur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 8 juillet 2015 consid. 4.2.2; 4A_143/2013 du 30 septembre 2013 consid. 2.2). La nomination d'un liquidateur

de la société simple par le juge peut intervenir de deux manières. D'une part, chaque associé a le droit de demander au juge l'exécution de la liquidation et, dans ce cadre, la nomination d'un liquidateur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_443/2009 du 17 décembre 2009 consid. 3.3). D'autre part, chaque associé peut demander directement la nomination judiciaire d'un liquidateur; l'art. 583 al. 2 CO, qui le prévoit expressément pour la société en nom collectif, est applicable par analogie à la société simple (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2013 du 30 septembre 2013 consid.2.2). Sur le fond, pour qu'un liquidateur soit désigné, il faut logiquement que la société simple soit en phase de liquidation. En principe, tel sera le cas lorsque la société est dissoute (cf. art. 550 al. 1 CO). Il se peut toutefois qu'il y ait dissolution sans liquidation (ou liquidation improprement dite avec poursuite des activités), par exemple lorsqu'un associé reprend les activités de la société et que les parties sont convenues d'un commun accord d'une clause de continuation avec sortie des autres associés, qui devront alors être désintéressés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2013 du 30 septembre 2013 consid. 2.2; CHAIX, *op.cit.*, n° 21 ad art. 548-550 CO).

La nomination ou la révocation d'un liquidateur n'est pas (plus) nécessaire lorsqu'aucun acte externe de liquidation ne doit intervenir, c'est-à-dire lorsque toutes les dettes ont été payées, et que l'actif consiste en des liquidités. Le cas échéant, chaque associé peut alors exiger le versement de sa part de liquidation par le biais d'une action en paiement dirigée contre le ou les associés en possession de la part de liquidation. Dans ce contexte, le tribunal traitera à titre préjudiciel la totalité de la liquidation interne, l'étendue de la fortune sociale, le montant des dépenses, la valeur et la restitution des apports ainsi que la participation au bénéfice (ATF 108 II 204 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4C_416/2005 du 24 février 2006 consid. 3.4; BOHNET, *op. cit.*, n° 7 p. 728). Cette action en versement de la part de liquidation n'est à disposition qu'une fois la liquidation externe parvenue à son terme, faute de quoi elle doit être rejetée comme prématurée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_7/2008 du 16 novembre 2009 consid. 2.3; 4C_416/2005 du 24 février 2006 consid. 3.3 ss ; BOHNET, *op. cit.*, n° 7 p. 728; CHAIX, *op.cit.*, n° 17 ad art. 548-550 CO).

4.2 Dans le cas présent, l'appelant soutient que la société simple aurait été dissoute, dans la mesure où son but social aurait été atteint.

L'intimé ne se détermine pas explicitement sur une éventuelle cause de dissolution de la société, mais soutient dans sa réponse à l'appel, notamment dans le cadre de ses conclusions constatatoires subsidiaires, que la promotion immobilière du chemin 2_____ n° 3_____ ne serait pas terminée et qu'il ne serait dès lors pas possible de liquider la société et de répartir les bénéfices ou les pertes.

Les parties divergent ainsi sur la question de savoir si la société a ou non atteint son but. Cette question souffre cependant de demeurer indécise.

En vertu des principes rappelés ci-dessus, une action condamnatoire en versement de la part de liquidation n'est possible qu'une fois les actes externes de liquidation accomplis, dans la mesure où l'actif consiste en des liquidités. Or, en l'espèce, les actes externes de liquidation ne sont pas encore terminés puisque des indemnités – faisant l'objet d'une poursuite – sont réclamées à l'architecte I_____, au titre de sa responsabilité contractuelle, en raison des erreurs constatées dans les plans déposés à l'appui de la demande d'autorisation de construire initiale.

A cela s'ajoute que la situation financière de la société simple formée par les parties n'a pas pu être clairement établie à ce stade. L'appelant le reconnaît implicitement puisqu'il avait requis, à titre préalable, dans sa demande – et le requiert toujours dans son appel – la production des documents comptables de la société simple établissant l'intégralité des versements effectués par les acheteurs des villas des six villas contigües, conclusion à laquelle le Tribunal a fait droit.

Comme l'a retenu le premier juge, les parties entretiennent de mauvais rapports et ne sont pas en mesure de procéder à la liquidation de la société, celle-ci exigeant des décisions prises à l'unanimité. La présente procédure ne fait que confirmer la mésentente des parties sur l'état des comptes de la société. Dans ces circonstances, l'appelant aurait dû prendre des conclusions tendant à l'exécution d'actes de liquidation et/ou à la nomination judiciaire d'un liquidateur – voire, le cas échéant, une conclusion tendant à la dissolution judiciaire de la société – et non se limiter à une action en paiement du gain supposé de la promotion immobilière.

L'appelant tente vainement de critiquer la jurisprudence sur laquelle le premier juge s'est fondé pour statuer à ce sujet. Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2015 du 8 juillet 2015 traite de l'hypothèse où les associés d'une société simple ne sont pas à même de procéder en commun à la liquidation de la société en raison de leur mésentente. A la fin du considérant 4 de cet arrêt, le Tribunal fédéral a retenu : "*Lorsqu'aucune collaboration n'est possible entre les associés en raison des mauvais rapports qu'ils entretiennent, il est admis que chaque associé a le droit de demander au juge l'exécution de la liquidation et, dans ce cadre, la nomination judiciaire d'un liquidateur [...]. Or, dans le cas présent, le recourant n'a pas exercé une action tendant à la nomination judiciaire d'un liquidateur. Il n'a pas davantage intenté une action tendant à l'accomplissement d'actes de liquidation déterminés. Faute de conclusions ayant pour fin la liquidation, c'est donc à bon droit que la cour cantonale a rejeté l'action [en paiement] du recourant*". Cette jurisprudence est ainsi pertinente pour statuer sur les questions liées à la liquidation d'une société simple.

A noter qu'une dissolution peut également intervenir sans liquidation dans le cas de la reprise par un associé des activités de la société. Cependant, *in casu*, aucune des parties ne plaide en faveur de ce cas de figure, qui implique une reprise des actifs et passifs de la société décidée par tous les associés.

Même à considérer que l'appelant ait pris une conclusion implicite en liquidation de la société simple, celle-ci se heurterait au principe de l'unité de la liquidation, qui ne permet pas de faire valoir une créance indépendamment du reste des relations sociales. Le règlement des comptes doit en effet porter sur la totalité des affaires à liquider. Or, non seulement la dissolution de la société n'a pas été établie, mais il en va de même de l'état des comptes de celle-ci (étendue de la fortune sociale, montant des dépenses, etc.) au vu de la créance émise à l'encontre de l'architecte, dont le sort est incertain, ainsi que des documents et renseignements complémentaires à fournir par l'intimé.

Eu égard aux considérations qui précèdent, en particulier au fait que la liquidation externe n'est pas parvenue à son terme, l'action de l'appelant en paiement de la moitié du bénéfice allégué de la société simple est prématurée.

Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

Compte tenu du caractère prématuré de l'action en paiement, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant la quotité du bénéfice réalisé, ni le sort réservé aux allégués et offres de preuves nouveaux que le Tribunal a déclarés irrecevables dans son ordonnance du 18 octobre 2023, au motif que ces *nova* auraient été invoqués avec retard, ce que l'intimé conteste dans sa réponse à l'appel.

5. L'appelant fait grief au premier juge d'avoir violé les art. 59 et 88 CPC en déclarant irrecevables ses conclusions principales en constatation de droit portant sur l'existence d'une société simple (conclusion n° 9 de la demande), l'inexistence d'un accord dérogatoire à l'art. 533 al. 1 CO (conclusion n° 10 de la demande) et sur les gains de la société simple en lien avec le projet de mise en valeur de la parcelle n° 1_____ (conclusion n° 11 de la demande). Il formule à nouveau ces conclusions, cette fois à titre subsidiaire, dans son mémoire d'appel.

5.1 L'art. 88 CPC prévoit que le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit.

Selon une jurisprudence constante, une conclusion en constatation de droit (art. 88 CPC) est recevable si le demandeur dispose d'un intérêt de fait ou de droit digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il appartient au demandeur d'établir qu'il dispose d'un intérêt digne de protection à la constatation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 5.2).

L'intérêt pratique à une constatation de droit fait normalement défaut lorsque le titulaire du droit dispose d'une action en exécution, en interdiction ou d'une action formatrice immédiatement ouverte, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de l'obligation; l'action en constatation de droit est donc subsidiaire par rapport à l'action condamnatoire ou à l'action formatrice.

Seules des circonstances exceptionnelles conduisent à admettre l'existence d'un intérêt digne de protection à la constatation de droit lorsqu'une action en exécution est ouverte (ATF 135 III 378 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_595/2023 du 21 janvier 2025 consid. 3.1.2).

L'action en constatation de droit suppose qu'il y ait une incertitude concernant les droits du demandeur, que la suppression de cette incertitude soit justifiée, en ce sens que l'on ne peut exiger du demandeur qu'il tolère plus longtemps la persistance de cette incertitude parce qu'elle l'entrave dans sa liberté de décision, que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire et qu'une action condamnatoire (ou en exécution) ou une action formatrice (ou en modification de droit), qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte (ATF 141 III 68 consid. 2.2 et 2.3; 135 III 378 consid. 2.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_408/2016 du 21 juillet 2017 consid. 5.1; 4A_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1).

5.2 En l'occurrence, les griefs soulevés par l'appelant sont dénués de portée, à l'instar de ses conclusions subsidiaires d'appel, le Tribunal ayant déjà tranché la question de l'existence d'un contrat de société simple, ainsi que celle de la répartition des pertes et bénéfices entre les associés, dans le cadre de l'action en paiement et en reddition de comptes formée par l'appelant. L'action en paiement ayant été formée prématurément, le Tribunal n'a en revanche pas eu à trancher les questions relatives à la dissolution de la société, à sa liquidation et à la quotité de l'éventuel gain à partager entre les parties – lesquelles feront l'objet, le cas échéant, d'un éventuel procès futur.

Le jugement attaqué sera également confirmé à cet égard.

- 6.** **6.1** Les frais judiciaires et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

6.1.1 En l'espèce, il n'y a pas lieu de revoir la quotité des frais judiciaires de première instance, arrêtée à 34'200 fr., qui est conforme aux dispositions légales (art. 95 al. 2, 96, 104 al. 1 CPC; art. 5 et 17 RTFMC) et n'est pas remise en cause devant la Cour, de sorte qu'elle sera confirmée.

Vu l'issue du litige, l'appelant n'obtenant que partiellement gain de cause sur le fond de sa demande (à savoir sur la qualification du contrat liant les parties, sur la clé de répartition des bénéfices et des pertes, et sur la production de certains documents), ces frais seront mis à la charge des parties à raison de la moitié chacune (art. 106 al. 2 CPC), et compensés avec les avances fournies (à raison de 32'200 fr.

par l'appelant et de 2'000 fr. par l'intimé), qui restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 aCPC). L'intimé sera condamné à verser 15'100 fr. à l'appelant à titre de remboursement partiel de son avance.

Pour les mêmes motifs, chaque partie supportera ses propres dépens de première instance.

Les chiffres 3 et 4 du jugement attaqué seront dès lors annulés et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

6.1.2 Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 27'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), mis à la charge des parties à raison de la moitié chacune, vu l'issue du litige (art. 106 al. 2 CPC), et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 aCPC). L'intimé sera condamné à verser 13'500 fr. à l'appelant à titre de remboursement partiel de son avance.

Pour les mêmes motifs, chaque partie supportera ses propres dépens d'appel.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 décembre 2024 par A_____ contre les chiffres 1, 3, 4 et 5 du dispositif du jugement JTPI/13927/2024 rendu le 8 novembre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16847/2021.

Le déclare irrecevable en tant qu'il vise le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

Au fond :

Annule les chiffres 1, 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points :

Constate que A_____ et B_____ ont une part égale dans les bénéfices et les pertes de la société simple formée pour la mise en valeur de la parcelle n° 1_____ (avant sa division) de la commune de C_____.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 34'200 fr., les met à la charge des parties à raison d'une moitié chacune, et les compense avec les avances versées, acquises à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ à verser 15'100 fr. à A_____ à titre de remboursement partiel de son avance.

Dit que chaque partie supportera ses propres dépens de première instance.

Confirme le chiffre 5 du jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 27'000 fr., les met à la charge des parties à raison d'une moitié chacune et les compense avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ à verser 13'500 fr. à A_____ à titre de remboursement partiel de son avance.

Dit que chaque partie supportera ses propres dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.