

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 décembre 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Kühnlein et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 1, 6, 395, 531, 535 et 537 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.Q.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 13 mars 2019 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.Q.**_____, à [...], et **C.Q.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 mars 2019, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : la présidente du tribunal) a rejeté à titre préjudiciel la conclusion reconventionnelle I prise le 21 novembre 2018 par la défenderesse A.Q. _____ en liquidation, à laquelle le défendeur A.Q. _____ s'est substitué, contre les demandeurs B.Q. _____ et C.Q. _____ (I), a constaté que les demandeurs n'étaient pas débiteurs solidaires du défendeur A.Q. _____ de la somme de 25'953 fr. plus intérêts à 5% dès le 13 janvier 2017 (II), a déclaré en conséquence nulle la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Morges selon commandement de payer établi le 27 avril 2017 et notifié le 1^{er} mai 2017 au demandeur B.Q. _____ (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'955 fr., à la charge du défendeur A.Q. _____ (IV), a dit que le défendeur A.Q. _____ devait restituer aux demandeurs, solidairement entre eux, l'avance de frais que ceux-ci avaient fournie à concurrence de 1'955 fr. (V), a dit que le défendeur A.Q. _____ devait verser aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 3'750 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, la première juge a tout d'abord retenu que dans le cadre de la société simple qui le liait à ses deux frères, A.Q. _____ ne devait pas être rémunéré pour les démarches accomplies en vue de la vente des deux villas dont ils étaient propriétaires. Elle a considéré en particulier que le courriel établi le 16 février 2010 par A.Q. _____ à destination de ses deux associés - courriel qui annonçait les démarches en question au tarif temps SIA d'architecte - ne permettait pas de retenir que le silence des deux associés soit tenu pour une acceptation au sens de l'art. 6 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), les tâches accomplies par les associés d'une société simple ne faisant en principe pas l'objet d'une indemnisation. Elle a ensuite examiné les prétentions d'A.Q. _____ sous l'angle des règles de la société simple (art. 530 ss CO), en retenant à cet égard que les travaux en question relevaient d'opérations ordinaires en vue d'atteindre le but commun qui consistaient en une promotion immobilière dans laquelle chacun des associés retirait

un bénéfice, que son activité devait être considérée comme un apport en industrie qui ne donnait pas lieu à une rémunération, quand bien même il s'était davantage investi que ses frères, et qu'il lui appartenait, pour se faire rémunérer, de clarifier ce point avec ses associés au moment de la constitution de la société. Ainsi, l'action négatoire de la partie adverse devait être admise et la conclusion reconventionnelle en paiement d'honoraires prise par A.Q._____ rejetée.

B. Par acte du 19 mars 2020, A.Q._____ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instance, principalement à ce que celui-ci soit réformé en ce sens que B.Q._____ et C.Q._____ soient condamnés, à titre préjudiciel, à payer solidairement à A.Q._____, qui s'était substitué à Atelier X._____ Sàrl, le montant qui serait fixé à dire d'expert et, subsidiairement, à ce que le jugement soit annulé et la cause renvoyée à la première juge pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

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

1. B.Q._____ et C.Q._____ sont les frères d'A.Q._____, architecte. Celui-ci était associé gérant d'Atelier X._____ Sàrl, société dont le but était l'exploitation d'un atelier d'architecture. Par décision de son Assemblée des associés du [...] 2018, cette société a prononcé sa dissolution et A.Q._____ en est désormais associé liquidateur, avec signature individuelle.

2. a) Au printemps 2005, A.Q._____ a appris, dans le cadre de son activité auprès de la Commune de [...], qu'[...] et [...] vendaient leur parcelle no [...] de la même Commune, au motif qu'ils n'étaient pas parvenus à obtenir un permis de construire à la suite d'une opposition formée par les époux E.D._____, voisins de la parcelle. A.Q._____ a établi, le 19 mai 2005 sur papier à en-tête de sa société, un descriptif de la dite parcelle avec projet de construction de deux appartements, ainsi

qu'un plan financier, qu'il a présentés à ses deux frères B.Q._____ et C.Q._____.

b) Le 21 juillet 2005, les propriétaires de la parcelle en question ont conclu avec A.Q._____ un acte de vente à terme conditionnée à l'obtention d'un permis de construire un bâtiment d'habitation, pour le prix de 578'000 francs. Ce contrat prévoyait que C.Q._____ envisageait d'acheter le bien-fonds soit seul, soit en propriété commune avec son frère dans des proportions à définir.

c) B.Q._____ s'étant finalement aussi intéressé à l'affaire, les trois frères ont créé - à une date inconnue - une société simple dont le but était l'acquisition et la valorisation du bien-fonds en question. Aucun contrat écrit n'a été établi.

3. Le 5 avril 2006, un devis a été établi par Atelier X._____ Sàrl pour la « construction d'une maison contiguë », prévoyant des honoraires d'architecte à hauteur de 170'000 francs.

Le 25 avril 2006, les parties ont conclu un contrat de prêt avec la Banque [...] pour un montant de 360'000 fr. grâce à une augmentation de la cédule hypothécaire grevant un immeuble dont l'hoirie à laquelle les trois frères appartenaient était propriétaire.

Le 3 mai 2006, les vendeurs [...] et [...], d'une part, et les acheteurs A.Q._____, B.Q._____ et C.Q._____, d'autre part, ont signé l'acte de transfert immobilier, toujours à la condition de l'obtention du permis de construire un bâtiment d'habitation et avec la précision qu'A.Q._____ proposait d'acquérir cet immeuble en copropriété avec ses frères C.Q._____ et B.Q._____, chacun pour un tiers. Une convention entre les trois frères a été conclue dans cet acte, dont les chiffres II/1 et II/2 ont la teneur suivante :

1. Cession

A.Q._____ cède à chacun de ses frères C.Q._____ et B.Q._____ le droit d'acquérir un tiers de l'immeuble désigné ci-dessus.

2. Reprise des droits et obligations

C.Q._____ et B.Q._____ reprennent solidairement avec Atelier X._____ Sàrl les droits et obligations résultant de l'acte de vente à terme conditionnelle dont ils ont parfaite connaissance.

4. La société simple formée par les trois frères a donné le mandat d'architecte à Atelier X._____ Sàrl pour obtenir un permis de construire et réaliser une villa jumelle. Le décompte final du 26 novembre 2007, qui fait état d'un montant d'honoraires de 170'000 fr. en faveur de « A.Q._____ », n'a pas été contesté et a été entièrement réglé par la société simple.

5. Le 6 juillet 2008, une fois la construction terminée, un contrat de gérance a été conclu entre A.Q._____, B.Q._____ et C.Q._____ en qualité de propriétaires, d'une part, et Atelier X._____ Sàrl en qualité de régisseur, d'autre part, qui avait pour objet la gérance de la « maison mitoyenne de 2 appartements » pour une durée de 5 ans, du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2012. Il prévoyait que le régisseur fasse exécuter des travaux usuels d'entretien et de réparation jusqu'à concurrence de 5'000 fr. par cas et que les honoraires de gérance seraient prélevés directement sur le compte de gérance, à raison de 4 %, frais et débours compris, sur le revenu locatif encaissé.

6. En 2009, l'idée de vendre a germé au sein de la société simple.

Le 2 février 2010, un entretien s'est déroulé avec M. [...], géomètre, au cours duquel a été abordée la question de l'éventuelle constitution d'une PPE.

Le 9 février 2010, A.Q._____ a adressé à B.Q._____ et C.Q._____ un courriel ayant pour objet « [...] vente ? location ? », dans lequel il leur rappelait en substance qu'un acheteur potentiel avait fait une offre à hauteur de 1'450'000 fr. pour l'un des appartements en question et

indiquait qu'il attendait une réponse circonstanciée de leur part et qu'il informerait l'agence qu'ils renonceraient à la vente en l'absence de réponse d'ici le lendemain.

Le 11 février 2010, Atelier X._____ Sàrl a écrit sur papier à en-tête de sa société au notaire [...] pour l'informer qu'ils envisageaient de vendre en PPE la parcelle 395 et qu'ils devaient constituer une PPE, le priant en conséquence de leur donner une estimation pour cette prestation, pour laquelle il y avait lieu d'établir un plan de géomètre et joindre les plans d'exécution.

Le 16 février 2010, A.Q._____ a adressé au bureau de géomètres [...] un plan de situation et les plans 1/100 de chaque niveau en vue de préparer la PPE pour la vente. Dans ce courrier à l'en-tête de sa société, il a encore mentionné que le triangle de 46 m² serait soit rattaché à l'une des PPE, soit vendu au propriétaire de la parcelle voisine, et a encore fait état des places parc.

Le même jour, A.Q._____ a adressé à ses deux frères un courriel portant en bas de page la signature de sa société avec pour objet la « vente [...] », dans lequel il leur a demandé de confirmer qu'ils voulaient bien vendre malgré un précédent courrier auquel ils n'avaient pas « daigné répondre clairement » et de donner leur avis sur les variantes de ventes. Puis, après avoir précisé les frais à déduire du montant de 1'440'000 fr., il a indiqué ce qui suit :

Pour que cette vente soit possible, j'entreprends dès ce jour au tarif temps SIA d'architecte (sauf contre-indication de votre part par retour de mail)

1/ la constitution de la PPE (notaire et géomètre)

2/ les démarches auprès du notaire qui pourrait être [...] (et avec qui je m'entreprendrai des solutions favorables de vente afin de réduire si possible les impôts)

3/ la pose du film translucide exigé par la Commune sur le vitrage des combles

4/ la question des 46 m² de servitude : il me semble qu'une nouvelle demande auprès du voisin doit être entreprise avant la vente et augmenter le prix à 100'000 avec réciprocité de construction de « Dépendances » sans conditions; ce dernier point a pour mémoire été la pierre d'achoppement à la renonciation de la vente. Cette fois nous sommes plus fort avec la décision du TA (qui pourra être contestée et le sera certainement).

5/ assurer le suivi des acheteurs qui attendent une réponse ferme pour lundi 22.2.2010.

Si vous êtes toujours partant pour vendre (réfléchissez bien), la vente pourrait être effective à fin mars 2010.

Bonne lecture et merci pour vos imputs.

B.Q. _____ a déclaré, lors de l'audience de jugement, qu'il avait apparemment reçu ce courriel, puisque son adresse y était mentionnée, mais qu'il ne s'en souvenait pas vraiment. Il ne pouvait pas répondre qu'il était convenu qu'A.Q. _____ serait rémunéré au tarif temps SIA d'architecte pour effectuer un certain nombre de démarches pour la société simple, car il y avait eu beaucoup de courriels ; il ne se souvenait pas particulièrement de celui-là et ne savait pas s'il lui avait répondu. En ce qui concerne la constitution de PPE, c'était A.Q. _____ qui avait effectué les démarches, sans qu'il ne puisse préciser si c'était lui-même ou sa société. Selon lui, il y avait eu peu de démarches à faire, car les plans avaient déjà été faits et il n'y avait plus qu'à les colorier. Il ne savait plus si A.Q. _____ avait été rémunéré pour ce travail, tout en étant d'avis que cela faisait partie de la comptabilité ordinaire et que son frère ne devait pas recevoir des honoraires pour cela, mais seulement des débours, car il était associé à l'affaire.

C.Q. _____ a confirmé pour sa part avoir bien reçu ce courriel. Il a déclaré que son autre frère et lui-même n'avaient

certainement pas donné un accord pour une rémunération temps SIA d'architecte dont ils ne connaissaient par le nombre d'heures. Il a déclaré qu'ils avaient répondu à ce courriel comme ils le faisaient à tout courriel, sous forme orale ou par courriel, qu'ils n'avaient pas donné une réponse positive pour la rémunération proposée, mais qu'ils étaient d'accord pour que leur frère A.Q._____ contacte le notaire et le géomètre pour constituer la PPE. Selon lui, il s'agissait de deux coups de téléphone. Il a déclaré qu'ils étaient également d'accord qu'A.Q._____ entame une discussion avec M. E.D._____, puisqu'il le connaissait. Pour le reste, soit la pose du film translucide exigé par la commune sur le vitrage des combles, cela faisait partie de son mandat d'architecte pour lequel il était rémunéré selon le contrat signé et aux normes SIA. Enfin, c'était la société simple et non A.Q._____ seul qui s'occupait du suivi des acheteurs, car c'était elle qui devait choisir l'acheteur, les courtiers présentant les offres des acheteurs potentiels.

De son côté, A.Q._____ a déclaré que sa société avait procédé à la division PPE de la parcelle no [...], qu'il avait dû préparer les plans nécessaires à cette constitution de PPE en coloriant, simplifiant et mettant en page des plans déjà existants, qu'il n'avait rien fait d'autre pour la constitution de la PPE, qu'il avait agi en tant qu'A.Q._____ architecte.

7. Afin de vendre les deux lots de PPE, les parties ont signé le 11 mars 2010 un contrat de courtage avec [...], puis le 11 avril 2010 un contrat de courtage avec [...]. A cet égard, A.Q._____ a déclaré que sa société avait préparé les dossiers de vente pour ces agences immobilières, mais aussi adapté les plans de construction pour les rendre lisibles au format réduit. B.Q._____ a déclaré pour sa part ne pas se souvenir si c'était Atelier X._____ Sàrl ou A.Q._____ lui-même qui avait préparé les dossiers de vente. Quant à C.Q._____, il déclaré qu'il n'avait pas connaissance de dossiers de vente qui auraient dû être préparés par Atelier X._____ Sàrl et la société simple ne l'avait pas mandatée pour cela.

8. L'un des deux lots de PPE a été vendu le 18 juin 2010 pour un montant de 1'335'877 francs. Les vendeurs ont versé une commission de courtage de 58'373 francs.

A la suite de cette vente, C.Q._____ a adressé le 30 juillet 2010 à l'Office d'impôt de Nyon une déclaration pour l'imposition des gains immobiliers.

Un décompte des heures consacrées à cette vente au 31 décembre 2010, établi au nom d'Atelier X._____ Sàrl, fait état de 12 heures au tarif B SIA architecte à 175 fr. (2'100 fr.), 26 heures au tarif D SIA technicien à 150 fr. (3'900 fr.) et 11 heures au tarif F SIA administratif à 100 fr. (1'100 fr.), soit 49 heures au total, pour un montant de 7'300 fr., plus TVA à 8%, soit 7'884 fr., pour des opérations du 4 avril 2006 au 18 juin 2010. Les travaux décrits sont les suivants :

- 04.04.06 descriptif technique de la construction
- 02.05.08 plan des aménagements extérieurs/situation éch. 1/100 - PPE
- 01.12.09 mise à jour, descriptif deux villas jumelles
plaquette de présentation de la réalisation (2007)
- Constitution de la PPE :
- 02.02.2010 entretien avec géomètre (M. [...])
- 09.02.2010 lettre aux demandeurs/offre d'achat
- 11.02.2010 lettre au notaire [...]
- 16.02.2010 lettre à [...]
géomètre, préparation de la division
- 03.02.2010 lettre au notaire
- 15.2.2010 plan des quatre niveaux

- 16.02.2010 mail à mes frères / info pour vente et mandat au tarif-temps SIA
- 2.3.2010 modification sous-sol, intégration de la rampe
- 4.4.2010 projet de PPE, notaire [...]
- 19.3.2010 examen du dossier de PPE, du 17.3.2010
- 20.3.2010 examen du projet de règlement de la PPE, 2 lots (villa mito.)

01.5.2010 diverses démarches de vente

18.6.2010 vente à M. et Mme [...]

Une note manuscrite indique que le montant est arrêté à 5'800 francs.

9. a) Le 30 septembre 2010, les parties ont vendu aux époux E.D._____, propriétaire de la parcelle située à côté de celle des parties, les 46 m² qui étaient l'objet de la servitude litigieuse ayant donné lieu à un arrêt du Tribunal cantonal donnant raison aux frères [...]. Cette vente a pu avoir lieu à la suite d'une transaction. Dans ce cadre, les époux E.D._____ ont accepté de payer 23'334 fr. 95 le 30 septembre 2010 aux frères [...], dont 3'250 fr. de frais d'architecte et 15'330 fr. de frais d'avocat.

Une note manuscrite sur la quittance du versement des 23'334 fr. 95 indique que le montant total a été divisé par trois. S'agissant du poste de 3'250 fr. pour frais d'architecte faisant partie de l'indemnité 23'334 fr. 95 versée par E.D._____, C.Q._____ a toutefois déclaré qu'il avait été admis que le montant de 3'250 fr. soit versé à A.Q._____ parce qu'E.D._____ avait été disposé à payer la liste des frais que lui avait présentée A.Q._____.

Entendu comme témoin, E.D._____ - propriétaire de la parcelle 7 située à côté de celle des parties - a déclaré que les négociations avaient été menées entre lui-même et A.Q._____, qui était son interlocuteur principal, tout en précisant qu'il avait également eu des téléphones avec ses deux frères et n'avait pas eu affaire à Atelier X._____ Sàrl. Il ignorait si une rémunération spéciale avait été convenue pour indemniser l'un ou l'autre des membres de la fratrie à raison des négociations menées. C'était également avec A.Q._____ qu'il avait eu les contacts dans le cadre du litige relatif à la servitude et c'était lui qui avait été présent au procès. Il ignorait en revanche ce qu'il en avait été lors de la signature de l'acte notarié, car c'était son épouse qui avait été présente. Il avait vu davantage A.Q._____ sur place à [...] que ses deux

frères. La fratrie avait un avocat, mais c'était bien A.Q._____ qui conduisait les pourparlers avec lui. Il a précisé que ses rapports avec A.Q._____ étaient conflictuels, de sorte qu'il avait également eu quelques contacts avec ses frères pour trouver une solution et sortir de l'impasse, puisqu'il était plus facile de discuter avec B.Q._____ et C.Q._____. C'est ce qui avait permis d'aboutir à la vente. Enfin, le témoin a confirmé avoir accepté de payer 23'334 fr. 95 le 30 septembre 2010 aux frères [...], dont 3'250 fr. de frais d'architecte et 15'330 fr. de frais d'avocat.

B.Q._____ et C.Q._____ ont confirmé avoir participé ensemble aux négociations avec E.D._____ en raison des rapports conflictuels entre celui-ci et A.Q._____. B.Q._____ a déclaré qu'il n'était pas prévu de rémunération spéciale pour indemniser l'un ou l'autre des membres de la société simple et A.Q._____ aurait géré ce litige en tant que partie prenante à la société simple, de sa propre initiative, sa société n'ayant pas été mandatée pour ce faire. Selon lui, il avait passé avec son frère C.Q._____ des heures pour régler ce conflit, sans pouvoir préciser leur nombre, qu'ils l'avaient fait à titre bénévole dans l'intérêt de la société simple et qu'ils n'avaient pas de mandat de celle-ci. Selon C.Q._____, les trois membres travaillaient tous bénévolement et A.Q._____ n'avait été rémunéré que dans son activité d'architecte constructeur, sur la base d'un contrat écrit.

b) A la suite de cette vente, C.Q._____ a adressé le 17 avril 2011 à l'Office d'impôt de Nyon une déclaration pour l'imposition des gains immobiliers.

c) Un décompte au nom d'Atelier X._____ Sàrl au 31 décembre 2010 concernant les heures consacrées à « Me [...] / procédure E.D._____ / parcelle 46 m² » fait état de 20 heures au tarif B SIA architecte à 175 fr. (3'500 fr.), pour un montant de 3'520 fr., plus TVA à 8 %, soit au total 3'801 fr. 60, pour des opérations du 14 septembre 2005 au 30 septembre 2010. Les travaux décrits sont les suivants :

14.9.2005 lettre E.D._____, servitude
20.2.2008 servitude /[...]
14.2.2008 acte de vente de E.D._____
22.4.2008 lettre à E.D._____/ 18.08.2008
12.5.2008 mémoire de droit, requête de mesures provisionnelles
18.6.2008 entretien avec M. E.D._____(...)
18.6.2008 bordereau II de pièces
19.6.2008 réponses
23.4.2009 comparution au T. Arr. LS
19.3.2008 mail à frères, compte rendu de l'audience
1.3.2009 courrier à Me [...]23.9.2009 audience T. Arr sur
place à [...] 9h00
et à Lausanne 14h30
7.7.2009 AS/absent à l'audition de M. [...] esp. /RF Morges
13.10.2009 décision favorable, selon courrier de Me [...]

Puis instrumentation de la vente à E.D._____

30.9.2010 Vente

Une note manuscrite indique que ce montant est arrêté à 2'900 francs.

Il ressort d'un décompte établi le 12 octobre 2010 que la vente de la villa 3A et de la surface de 46 m² a laissé aux parties un « disponible » de 566'211 fr. 95, une note manuscrite indiquant « Montant : 3 frères = gain 1^{ère} vente ».

10. La situation entre les parties s'est tendue depuis 2012 à la suite du décès de leur père, alors que leur mère avait la maladie d'Alzheimer. Un curateur en faveur de leur mère et un représentant de la communauté héréditaire ont alors dû être désignés par un juge à la suite d'un conflit.

11. a) Le deuxième logement de la PPE était tout d'abord destiné à la location. Il est toutefois resté vide pendant plus d'une année et demie avant sa vente, intervenue fin 2014. C'est Atelier X._____ Sàrl qui en a assuré la gérance pendant toute la durée de la location contre

rémunération par la société simple, en vertu d'un contrat écrit de gérance immobilière.

b) Le 2 décembre 2014, les parties ont vendu ce dernier lot à [...] pour le prix de 1'350'000 francs. Une commission de courtage de 36'450 fr. a été versée par les vendeurs à [...]. A.Q. _____ a déclaré à l'audience qu'il n'était pas impossible qu'il ait demandé aux agences immobilières de faire des plaquettes sur la base des documents d'architecte. Il a ajouté que c'était dans son intérêt de faire ces plaquettes pour vendre au mieux et au plus vite, ce qui était dans l'intérêt de la société simple, et que ses frères ne lui ont pas interdit de le faire. Il a encore ajouté avoir négocié avec les époux D. _____ une convention de voisinage afin d'obtenir la réciprocité pour la construction d'un garage accolé sur la parcelle no [...].

Selon B.Q. _____, il s'agissait quasiment du même dossier que pour la vente du premier lot et A.Q. _____ avait certainement accompli des tâches, mais elles n'étaient pas nombreuses. C.Q. _____ a déclaré que la société simple n'avait jamais mandaté la société d'Atelier X. _____ Srl pour cette vente.

Il ressort du dossier que le 20 mai 2014, A.Q. _____ a écrit sur papier à en-tête de sa société à deux agences immobilières ([...] et [...]) pour les informer, dans le cadre de la vente du dit bien, d'une modification du règlement de la zone. Le 5 juin 2014, il a signé un mandat de courtage non exclusif. Les 4 et 6 juin, 14 juillet et 25 novembre 2014, il a adressé sur papier à en-tête de sa société des documents à des agences immobilières ([...], [...], [...] et [...]). Il a reçu des courriels les 27 et 29 octobre 2014 respectivement de [...] et [...]. Le 31 octobre 2014, il a adressé à ses frères un courriel pour leur demander leur accord de principe dans le cadre d'une offre de l'agence [...] pour une vente à terme à mi-décembre 2014. Le même jour, chacun d'eux lui a répondu favorablement.

Un décompte au nom d'Atelier X. _____ Sàrl au 31 décembre 2014 concernant les heures consacrées à la vente de ce second lot de PPE fait état de 31 heures au tarif B SIA architecte de 175 fr. (5'425 fr.), 15 heures au tarif D SIA technicien de 150 fr. (2'250 fr.) et 21.5 heures au tarif F SIA administratif de 100 fr. (2'150 fr.), soit 67.5 heures au total, pour un montant de 10'205 fr., comprenant 300 fr. de frais de déplacement à 0 fr. 65 le km et 80 fr. de frais divers, copies, parking, plus TVA à 8 %, soit 11'021 fr. 40, pour des opérations du 31 mars 2014 au 2 décembre 2014. Les travaux décrits sont les suivants :

04.06.14 descriptif technique/mise à jour

Divers courriers et dossier pour vente :

20.05.14 [...]

20.05.14 [...]

4.06.14 [...]

6.06.14 [...]

6.06.14 [...]

14.07.14 [...]

5.06.14 Mandat de courtage à [...], [...]

25.11.14 [...]

remise de plans, dossiers techniques, etc.
téléphones, mails, fax

Evaluation immobilière :

[...], entretien et visite

31.03.14 Evaluation valeur/méthode IAZI-CIFI

10.07.14 Evaluation valeur/méthode IAZI-CIFI

Préparation dossiers de vente, courtage, etc. :

17.09.14 visite [...], Mme [...]

6.10.14 visite [...], Mme [...]

8.10.14 visite [...]

4.11.14 visite [...]

visite [...]

20.08.14 clients [...]

- 12.09.14 clients [...]
- 3.11.14 clients [...]
remise de plans, dossiers techniques, etc.
- 5.11.14 visite de clients privés/vente en direct
divers administratifs

- 2.12.14 Vente à M. [...]

Une note manuscrite indique que pour 65 heures, le montant a été arrêté à 9'425 francs.

A.Q. _____ a déclaré que ses frères savaient qu'il allait leur facturer ce travail en lien avec cette vente puisqu'il leur avait envoyé un courriel à ce sujet le 16 février 2010. Il a déclaré n'avoir pas eu de réponse, mais en tout cas n'avoir pas eu d'interdiction d'avancer dans ce dossier, expliquant qu'il n'y avait que lui qui avançait dans ce dossier et qu'il était intervenu comme associé gérant de sa société qui était son « gagne-pain », contrairement à ses frères qui exerçaient des professions sans lien avec l'activité immobilière. B.Q. _____ a déclaré qu'il était pour sa part économiste, qu'il avait travaillé très longtemps dans le secteur bancaire et para-bancaire et que c'est pour cette raison qu'il avait pris en mains la question du financement auprès de la banque de [...] et qu'il avait négocié pour obtenir le financement en le comparant avec d'autres établissements.

12. Selon A.Q. _____, la vente des deux lots de PPE et de la surface de 46 m² aurait généré au total un gain immobilier d'environ 750'000 fr. que les trois frères se seraient répartis en trois.

13. a) Le 27 juillet 2016, A.Q. _____ a adressé à ses deux frères, sur papier à en-tête de sa société, une « note d'honoraires », indiquant ce qui suit :

Je vous prie de trouver ci-jointe ma note d'honoraires pour les frais d'acquisition, d'instrumentation et de vente, à savoir :

- 1/ Acquisition terrain : apporteur d'affaire, achat Frs 600'000.- x 3% s. 30%
- 2/ Vente de la première maison, juin 2010, organisation de la vente, instrumentation, documentation, assistance et visites,
- 3/ Vente de 46 m² à M. E.D._____ (voisin), suivi du dossier en Justice avec Me [...],
- 4/ Vente de la deuxième maison, décembre 2014, organisation de la vente, instrumentation, documentation, assistance et visites. Maison vide du 1.6.2013 au 30.11.2014, soit 18 mois.

Montant des honoraires (SIA 102/2012) :

Tarif horaire SIA Cat. A Architecte à 160.-/h.

Cat. D administratif, divers à 125.-/h

Tarif-temps moyen : 145.-/H.

1/ Apporteur d'affaire	Frs	5'400.00
2/ Vente première maison, 40 heures	Frs	5'800.00
3/ Vente des 46 m ² , 20 heures	Frs	2'900.00
4/ Vente de la deuxième maison, 65 heures		Frs
		9'425.00
Frais divers, copies, déplacements	Frs	<u>500.00</u>
	Frs	24'025.00
TVA 8.0 %		Frs
		<u>1'928.00</u>
Montant total TTC :	Frs	25'953.00

A.Q._____ a précisé à ses deux frères que ce montant serait à verser, pour moitié chacun, dans les trente jours.

A.Q._____ a déclaré en audience qu'il était d'usage de prélever une commission de vente, qu'à l'époque ils n'avaient pas parlé avec ses frères du fait qu'il percevrait une telle commission et que c'était lors de l'établissement de la facture litigieuse qu'il en avait fait état pour la première fois.

B.Q._____ a déclaré que la société simple n'avait pas mandaté Atelier X._____ Sàrl pour effectuer les prestations faisant l'objet de la facture du 27 juillet 2016. Il a déclaré qu'ils n'avaient jamais

contesté qu'il y avait eu des relations contractuelles entre cette société et la société simple pour l'obtention d'un permis, la construction de l'immeuble et la gestion des locations des deux biens, prestations pour lesquelles A.Q._____ avait été rémunéré. C.Q._____ a relevé que ces prestations découlaient de relations contractuelles écrites.

b) B.Q._____ et C.Q._____ ont refusé de payer la note d'honoraires précitée.

Sur réquisition d'A.Q._____, un commandement de payer a été notifié le 1^{er} mai 2017 à B.Q._____ pour le montant de 25'953 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 13 janvier 2017. Ce dernier y a fait opposition totale.

Le 21 juin 2017, le conseil de B.Q._____ et C.Q._____ a invité à faire radier la poursuite précitée dans un délai au 30 juin 2017, avec l'indication qu'à défaut de quoi une action négatoire serait ouverte à son encontre.

14. a) Le 25 octobre 2017, B.Q._____ et C.Q._____ ont ouvert action contre Atelier X._____ Sàrl en concluant, avec suite de frais, à ce que B.Q._____ et C.Q._____ ne soient pas débiteurs solidaires d'Atelier X._____ Sàrl et ne lui doivent pas immédiat paiement de la somme de 25'953 fr. plus intérêts à 5 % dès le 13 janvier 2017, ni de la somme de 150 fr., qu'en conséquence, interdiction soit faite à l'Office des poursuites du district de Morges de communiquer la poursuite n° [...] à tout tiers qui en ferait la demande.

Dans sa réponse du 16 avril 2018, Atelier X._____ Sàrl a conclu, avec suite de frais, au rejet de la demande et, à titre reconventionnel, à ce que B.Q._____ et C.Q._____ soient condamnés à lui payer solidairement la somme de 25'953 fr., avec intérêt à 5 % dès le 13 janvier 2017, à ce que la mainlevée définitive de l'opposition formée par B.Q._____ contre le commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de Morges soit levée.

Le 16 avril 2018, A.Q._____ a précisé que dans l'hypothèse où C.Q._____ et/ou B.Q._____ devaient contester qu'Atelier X._____ Sàrl était titulaire de tout ou partie des prétentions émises dans le cadre de la procédure précitée et que seul A.Q._____ pouvait y prétendre, celui-ci les cédaient à Atelier X._____ Sàrl.

Dans leur réplique du 11 juin 2018, les demandeurs ont maintenu leurs conclusions et ont conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par le défendeur.

Dans sa duplique du 17 août 2018, Atelier X._____ Sàrl a confirmé ses conclusions.

b) Par courrier du 21 novembre 2018, le conseil d'Atelier X._____ Sàrl a indiqué que celle-ci était désormais en liquidation et que la volonté du liquidateur, A.Q._____, était de poursuivre le procès en cours. Il a ajouté que l'un des enjeux du litige étant l'existence d'une relation contractuelle entre parties, contestée par la partie adverse, sa mandante requérait qu'il soit statué à titre préjudiciel sur le principe de l'existence même de la créance dont il se prévalait.

c) A l'audience d'instruction du 6 décembre 2018, l'opportunité de rendre un jugement préjudiciel sur l'existence d'une relation contractuelle entre parties a été discutée et les demandeurs, par leur conseil, ont déclaré ne pas s'y opposer. Cela étant, la présidente a accepté de rendre un jugement préjudiciel dans ce sens en se prononçant sur la conclusion tendant à condamner B.Q._____ et C.Q._____ à payer solidairement à Atelier X._____ Sàrl en liquidation le montant qui sera fixé à dire d'expert.

Les défendeurs, par leur conseil, ont conclu au rejet de cette conclusion préjudicielle. Les parties se sont mises d'accord pour que l'instruction du jugement préjudiciel porte sur tous les allégués, à

l'exception des allégués qui concernaient la montant de la créance litigieuse, soumis à la preuve par expertise.

d) Le 18 février 2019, Me Patrice Girardet a déposé une requête en introduction de nova, ainsi qu'une requête de substitution, en concluant à ce qu'A.Q._____ soit autorisé à se substituer à Atelier X._____ Sàrl en liquidation dans le procès pendant contre B.Q._____ et C.Q._____. Il a produit une convention signée le 18 février 2019 par Atelier X._____ Sàrl en liquidation et A.Q._____, qui prévoit notamment que la première a cédé au second en application de l'art. 164 CO tous ses droits contre les demandeurs dans le cadre du litige judiciaire en cause. Les demandeurs ne se sont pas opposés à cette requête.

e) A l'audience du 21 février 2019, E.D._____ a été entendu en qualité de témoin et les demandeurs ont été interrogés en qualité de partie. L'audience a été suspendue et à sa reprise le 26 février 2019, le défendeur a été entendu en qualité de partie.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

En l'espèce, le jugement préjudiciel attaqué a mis fin au procès, de sorte qu'il constitue une décision finale au sens de l'art. 236 CPC. Interjeté en temps utile par mémoire écrit et motivé, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), et portant sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

3.

3.1 L'appelant reproche tout d'abord au premier juge d'avoir considéré qu'il n'y avait pas lieu en l'espèce de donner au silence des intimés, destinataires de l'offre du 16 février 2010, la portée objective d'une acceptation. Il soutient en particulier que le mandat en question se rapportait à des affaires qui rentraient dans l'exercice de sa profession d'architecte, de sorte que l'acceptation du contrat aurait dû être confirmée sur la base d'une disposition spéciale prévue pour le mandat, soit l'art. 395 CO.

3.2

3.2.1 Aux termes de l'art. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (al. 1) ; cette volonté peut être expresse ou tacite (al. 2). Une manifestation de volonté tacite ne peut cependant être retenue qu'en présence d'un comportement univoque, dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute (ATF 123 II 522 consid. 5c).

En principe, le silence ne vaut pas acceptation, contrairement au dicton populaire : « qui ne dit mot consent » ; c'est le contraire qui est valable : « qui se tait ne consent pas ». Cette manifestation tacite de volonté ne peut donc pas être comprise comme un consentement, même si l'autre partie l'y incite (« sauf avis contraire de votre part ! »). L'art. 6 admet néanmoins des exceptions dans quelques cas très particuliers (Pierre Tercier/Pascal Pichonnaz, Le droit des obligations, 6^e éd., 2019, n. 669 p. 160).

3.2.2 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. Ce n'est donc qu'exceptionnellement que le silence sera interprété comme une acceptation (ATF 30 II 298 consid. 3; TF 4C.303/2001 du 4 mars 2002 consid. 2b, in SJ 2002 I p. 363). Cette disposition exige que l'auteur de l'offre n'ait pas dû s'attendre à une acceptation active. Elle 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 (art. 4 CC) (Ariane Morin, Commentaire romand du Code des obligations I, 2012, 2^e éd. [ci-après : CR-CO I], n. 8 ad art. 6 CO et la référence citée). Elle constitue à ce titre un cas d'application du principe de la confiance (ATF 123 III 35 consid. 2c/aa, JdT 1997 I 322 ; ATF 123 II 53 consid. 5a).

L'hypothèse visée par « la nature spéciale de l'affaire » est celle d'une offre de conclure un contrat entièrement avantageuse pour son destinataire et qui ne comporte pour lui aucune charge ni obligation (TF 4A_322/2017 du 9 octobre 2017 consid. 3.3). 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 usages en vigueur dans la branche ou les relations d'affaires habituelles des parties peuvent notamment être déterminants à cet égard. 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 (Ariane Morin, op. cit., n. 10 ad art. 6 et les références citées, notamment SJ 1961 203 consid. 2). La jurisprudence a en particulier admis une exception 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 ; dans certains arrêts, on parle d'un renversement du fardeau de la preuve et

dans d'autres d'un effet constitutif du silence (TF 4A_231/2010 du 10 août 2010, consid. 2.4.1, SJ 2010 I 497 et les références citées). Le comportement du destinataire de l'offre joue également un rôle important, l'art. 6 CO étant notamment opposable à celui qui accepte sans réserve et durant une longue période des prestations faites en l'absence d'un contrat (ATF 119 II 147 consid. 5, JdT 1994 I 205).

Dans tous les cas, la jurisprudence insiste sur l'analyse des circonstances concrètes en application du principe de la bonne foi. L'art. 6 CO ne doit pas être isolé du contexte légal. Savoir si un contrat a été conclu ou non est régi en première ligne par l'art. 1 CO. S'il est possible d'établir une réelle et commune intention des parties, la question est réglée ; ce n'est que si une volonté commune ne peut pas être établie ou si la volonté des parties était divergente que l'on doit faire appel au principe de la confiance (ou de la bonne foi) – ce qui constitue une question de droit dans laquelle peut intervenir l'art. 6 CO – et qu'il faut se demander comment la déclaration ou l'attitude d'une partie pouvait être comprise de bonne foi par l'autre partie (TF 4A_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4.1, SJ 2010 I 497 et les références citées).

3.2.3 Certaines dispositions légales spéciales permettent également de donner au silence du destinataire d'une offre la portée d'une acceptation par actes concluants. Il en va ainsi de l'art. 395 CO, qui prévoit qu'à moins d'un refus immédiat, le mandat est réputé accepté lorsqu'il se rapporte à des affaires pour la gestion desquelles le mandataire a une qualité officielle, ou qui rentrent dans l'exercice de sa profession, ou pour lesquelles il a publiquement offert ses services. En dérogation aux règles générales, cette disposition impose à certains mandataires le devoir de refuser immédiatement une offre pour empêcher la conclusion d'un contrat (Franz Werro, CR-CO I, n. 8 ad art. 395 CO). La loi franchit ainsi un pas supplémentaire en créant une fiction d'acceptation du mandat pour/à charge de certains mandataires. Dans les hypothèses visées par cette disposition, le mandataire auquel une personne s'est adressée est réputé avoir accepté le mandat s'il ne le refuse pas immédiatement. A noter que la portée de cette disposition est réduite en

raison de la faculté que conserve le mandataire de résilier le contrat en tout temps en vertu de l'art. 404 CO (Pierre Tercier/Laurent Bieri/Blaise Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., 2016, p. 623 et les références citées). La fiction d'acceptation prévue par l'art. 395 CO va ainsi plus loin que ne le prescrit l'art. 6 CO. Cela étant, l'art. 6 CO n'en demeure pas moins applicable au contrat de mandat, d'une part pour les mandataires non visés par l'art. 395 CO et, d'autre part, pour le mandant, notamment si ce dernier reste inactif après avoir eu connaissance d'un service rendu dans son intérêt dans le domaine commercial (Franz Werro, op. cit., n. 9 ad art. 395 CO).

3.3 En l'espèce, l'appelant a indiqué ce qui suit dans son courriel litigieux du 16 février 2010, demeuré sans réponse de ses frères : « Pour que cette vente soit possible, j'entreprends dès ce jour au tarif temps SIA d'architecte (sauf contre-indication de votre part par retour de mail) [...]». Dès lors qu'il n'est pas possible d'établir une réelle et commune intention des parties, il y a lieu de se référer au principe de la confiance pour déterminer si le silence des intimés peut être assimilé à une acceptation.

S'agissant tout d'abord de l'art. 6 CO, force est de reconnaître que l'offre en question ne remplit manifestement pas la condition de la nature spéciale de l'affaire, puisqu'elle a été proposée contre rémunération. On ne saurait pas non plus admettre un usage particulier en vigueur dans les relations habituelles des parties. Certes, l'appelant, par sa société, s'était fait rémunéré pour deux contrats antérieurs, mais ces offres portaient sur des objets totalement distincts de l'objet en cause. Enfin, on ne se trouve pas non plus dans le cas de destinataires d'une offre qui auraient accepté sans réserve et durant une longue période des prestations. Les circonstances particulières du cas d'espèce, à savoir que les prestations étaient de diverses natures et ponctuelles, que l'offre ne permettait pas d'évaluer l'ampleur et le coût des futures prestations et que les parties – même si l'appelant agissait à certains égards pour le compte de sa société – sont les membres d'une même famille liées par ailleurs entre elles par un contrat de société simple, ne rendaient en effet pas la situation suffisamment claire pour admettre que le principe de la

bonne foi commandait aux intimés d'émettre nécessairement une réserve. Cela est d'autant plus le cas que dans son offre de prestations, l'appelant n'a pas imparti un délai convenable aux intimés pour s'y opposer. Le fait d'exiger une réponse négative avec effet immédiat n'est pas admissible au regard de l'art. 6 CO, peu importe que l'appelant ait agi pour son propre compte ou celui de sa société.

Quant à l'art. 395 CO, il ne trouve pas d'application ici, dès lors que cette disposition s'adresse spécifiquement à une offre remise par un mandant à son mandataire, et non le contraire. Quoi qu'il en soit, même si celle-ci était applicable au cas d'espèce, elle ne permettrait pas de conclure à une acceptation des intimés par leur silence. En effet, les prestations proposées – à savoir la constitution de la PPE, les démarches auprès du notaire, la pose d'un film translucide sur un vitrage, les négociations avec les voisins et le suivi des acheteurs – ne sont pas typiques des prestations couvertes par un mandat d'architecte, mais correspondent en revanche spécifiquement au but de valorisation de la parcelle affecté à la société simple. Le seul fait que ces prestations relevaient des connaissances professionnelles de l'appelant ne saurait à cet égard suffire en lui-même. D'ailleurs, les parties ont signé des contrats de courtage avec deux sociétés pour vendre les immeubles en question, ce qui signifie que des professionnels ont été précisément engagés pour répondre aux besoins spécifiques liés à cette vente.

Pour tous ces motifs et au regard du principe de la confiance, il y a lieu d'admettre, avec le premier juge, que le silence des intimés ne pouvait pas être objectivement considéré comme une acceptation, les conditions du caractère exceptionnel d'une telle conséquence n'étant pas remplies.

4.

4.1 A titre subsidiaire, l'appelant soutient que les prestations litigieuses devaient être rémunérées sur la base du contrat de société simple qui le liait à ses frères. Selon lui, il y aurait bien eu une décision sociale par actes concluants de rémunérer ses prestations. Il conteste en

particulier que les prestations litigieuses puissent être comprises dans le contrat d'architecte, comme l'avait retenu le premier juge, et que son importante activité pour trouver une solution avec le voisin E.D._____ ne dépasse pas le cadre du but social en se référant à son décompte d'heures, pour lequel il requiert une expertise.

4.2 Aux termes de l'art. 530 CO, la société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (al. 1). La société est une société simple, dans le sens du présent titre, lorsqu'elle n'offre pas les caractères distinctifs d'une des autres sociétés réglées par la loi (al. 2).

L'art. 531 CO dispose que chaque associé doit faire un apport, qui peut consister en argent, en créances, en d'autres biens ou en industrie (al. 1) et que sauf convention contraire, les apports doivent être égaux, et de la nature et importance qu'exige le but de la société (al. 2). L'apport en industrie consiste en une prestation sous forme de travail. Il pose un problème de délimitation : dès que l'associé exige un paiement pour son activité, sous réserve d'une rémunération inférieure au prix réel, il ne s'agit plus d'un apport, mais d'une prestation exécutée dans un contrat bilatéral (travail, entreprise, mandat). La distinction entre ces deux types de prestations n'est pas aisée, ce d'autant que les dénominations utilisées par les parties ne sont pas déterminantes. En cas de doute, on privilégiera la qualification d'apport, lorsque la prestation sert directement le but social, qu'elle est prévue pour toute la durée d'existence de la société et qu'elle doit nécessairement être exécutée par un associé. La règle selon laquelle les apports doivent être égaux pour tous les associés est de droit dispositif. En pratique, l'égalité absolue n'est envisageable que pour les apports en espèces. Pour les autres prestations (nature et industrie), l'égalité ne peut être que relative (cf. François Chaix, Commentaire romand, Code des obligations II, 2^e éd., Bâle 2017, n. 5 et 6 ad art. 531).

Aux termes de l'art. 535 CO, tous les associés ont le droit d'administrer, à moins que le contrat ou une décision de la société 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). Si cette disposition parle d'administration, il s'agit en fait de gestion, qui doit au surplus être comprise au sens étroit du terme, puisqu'elle n'englobe pas les décisions sociales de l'art. 534 CO. Par gestion, on entend ainsi l'ensemble des actes qui entrent dans les opérations ordinaires de la société et qui sont nécessaires pour atteindre le but commun (cf. François Chaix, op. cit., n. 1 ad 535 ; Pierre Tercier/Laurent Bieri/Blaise Carron, op. cit., n. 6973). Partant du principe de l'égalité entre les associés, la loi institue un droit individuel de gestion pour chaque associé. Celui-ci peut agir librement, sans le concours des autres. Ce système légal présente un risque de décisions incohérentes et incompatibles entre elles et les parties ont avantage à prévoir une gestion conventionnelle, autorisée par le caractère dispositif de l'art. 535 CO. Celle-ci est confiée à des personnes déterminées, soit des associés, soit des tiers. La désignation du ou des gérants nécessite une clause dans le contrat de société ou une décision sociale (art. 534 CO). Cette décision peut cependant intervenir par actes concluants, voire tacitement, si le gérant a agi de tout temps en cette qualité (cf. François Chaix, op. cit., n. 3 et 4 ad 535).

Selon l'art. 537 CO, si l'un des associés a fait des dépenses ou assumé des obligations pour les affaires de la société, les autres associés en sont tenus envers lui; ils répondent également des pertes qu'il a subies et qui sont la conséquence directe de sa gestion ou des risques inséparables de celle-ci (al. 1). L'associé qui fait une avance de fonds à la société peut en réclamer les intérêts à compter du jour où il l'a faite (al. 2). Il n'a droit à aucune indemnité pour son travail personnel (al. 3).

Comme l'associé gérant participe aux bénéfices de la société, il n'est, en principe, pas rémunéré pour son activité. Les parties peuvent convenir du contraire, ce que rappelle l'art. 538 al. 3 CO. A défaut de convention au sujet de la rémunération de l'associé gérant, celle-ci peut

être déduite des circonstances, lorsque l'activité dépasse nettement celle qui était prévisible lors de la conclusion du contrat de société : tel serait le cas de l'associé - avocat - qui doit mener un procès inattendu ou de tel autre - architecte - qui doit surveiller la rénovation imprévue des locaux de la société. En raison de l'option prise par le législateur à l'art. 537 al. 3 CO, il convient cependant de se montrer restrictif dans l'admission de circonstances permettant de déroger au système légal. Cette approche restrictive s'impose, d'autant plus qu'il est toujours loisible aux associés de régler la question par le biais d'une décision sociale au sens de l'art 534 CO (François Chaix, op. cit., n. 7 ad art. 537 ; cf. également Pierre Tercier/Laurent Bieri/Blaise Carron, op. cit. n. 6991).

4.3 En l'espèce, les parties admettent l'existence de la société simple, qui n'a toutefois pas fait l'objet d'une convention écrite. En dehors de deux contrats, l'un d'architecte et l'autre de gérance, les parties n'ont rien convenu au sujet d'une éventuelle rémunération du travail de l'appelant, que ce soit par une décision sociale ou par un contrat spécifique, comme on l'a vu au considérant précédent. Partant, il y a lieu de déterminer si une rémunération pour les prestations litigieuses peut tout de même être déduite des circonstances, en particulier si l'activité dépasse nettement celle qui était prévisible lors de la conclusion du contrat de société. A cet égard, on relèvera qu'en acquérant une parcelle non construite, les parties - et surtout l'appelant qui est architecte - ne pouvait ignorer qu'elles allaient devoir y consacrer du temps, également en dehors du mandat d'architecte. Il y a toutefois lieu d'analyser séparément les circonstances de chacune des prétentions de l'appelant, comme l'a fait le premier juge.

En ce qui concerne les 5'400 fr. facturés à titre d'apporteur d'affaire dans le cadre de l'acquisition du terrain, il n'a engendré aucun travail, puisque l'appelant a eu connaissance de cette parcelle à vendre dans le cadre de son activité professionnelle pour la Commune de [...]. A défaut de rémunération expressément prévue, il n'y a ainsi pas lieu d'entrer en matière sur cette prétention.

En ce qui concerne les 5'800 fr. pour les 40 heures de travail consacrées à la vente du premier lot de PPE et les 9'425 fr. pour les 65 heures de travail consacrées à la vente du second lot de PPE, ils concernent principalement des prestations relatives aux plans qui rentraient manifestement dans le cadre de son mandat d'architecte (plans des aménagements extérieurs, plan des quatre niveaux, plan de situation, descriptif technique) ou qui correspondaient pleinement aux tâches des agences immobilières avec lesquelles les parties étaient liées par un contrat de courtage (plaquette de présentation de la réalisation, visites). Pour le reste, ces prestations concernaient des envois de dossiers ou des courriers aux agences immobilières, ainsi que l'adaptation des plans à la PPE (coloriages des parties communes et privées sur les plans et mise en page), qui constituaient des tâches prévisibles et peu importantes ne justifiant pas de rémunération. Quant au courriel du 16 février 2020, auquel l'appelant aurait consacré deux heures, il n'y a pas lieu d'en tenir compte dès lors qu'il s'agissait d'une simple offre et que le temps annoncé paraît manifestement excessif. S'agissant enfin de l'évaluation du second lot de PPE selon la méthode « IAZI/CIFI », elle va au-delà d'une gestion courante de la société simple et constitue un mandat qui, pour être rémunéré, aurait dû avoir l'accord des associés.

S'agissant ensuite des 2'900 fr. pour 20 heures de travail consacrées à la vente des 46 m² à E.D. _____ et le suivi du dossier en justice, force est d'admettre que l'appelant a bel et bien dû consacrer du temps au règlement de ce litige. Cela étant, ses deux frères sont également intervenus dans les négociations et ont donc également consacré du temps à celui-ci, pour lequel ils n'ont pas requis de rémunération. En outre, il appartenait à l'appelant de prélever les 3'250 fr. pour « frais d'architecte » sur le versement de l'indemnisation d'E.D. _____ qui lui étaient manifestement destinés, l'instruction n'ayant pas permis de déterminer s'il avait bel et bien encaissé ce montant. Par ailleurs, l'appelant, au moment de l'acquisition de la parcelle, savait que l'ancien propriétaire, qui voulait construire un bien, était en litige avec E.D. _____. Les négociations entre l'appelant et celui-ci pour aboutir à un projet de construction étaient ainsi prévisibles, au moins dans une

certaine mesure, au moment de la conclusion du contrat de société simple. Cela est d'ailleurs corroboré par le fait que l'appelant avait précisément convenu une vente conditionnée à l'obtention d'un permis de construire. Quoi qu'il en soit, rien n'empêchaient les parties de régler ces questions postérieurement à la constitution de la société, au moment de la survenance du litige avec les époux D._____. Les prestations en question, bien que relativement importantes, ne justifient ainsi pas une rémunération, cela d'autant qu'en cas de doute, il convient de privilégier la qualification d'apport.

Quant à la somme de 500 fr. facturée à titre de frais divers, copies et déplacements, il s'agit de la gestion courante de la société simple pour laquelle il ne se justifie pas d'être rémunéré.

Pour finir, on relèvera encore que s'il est vraisemblable que l'appelant ait consacré plus de temps à la société simple, il n'en demeure pas moins que ses prétentions paraissent largement excessives et que ses associés ont également consacré du temps non rémunéré à la société simple, notamment pour les négociations avec le voisin E.D._____ et pour les questions fiscales s'agissant de C.Q._____.

En définitive, l'existence de règles établies au moment de la constitution de la société simple et qui dérogeraient au système légal n'est pas démontrée et les circonstances d'espèce ne justifient pas une rémunération de l'appelant pour les prestations litigieuses. Cette solution se justifie d'autant plus que les parties ont expressément convenu de rémunérer l'appelant pour deux tâches spécifiques, les prestations d'architecte et la gérance, ce qui laisse présumer qu'elles n'avaient pas l'intention de rémunérer ses autres prestations. Comme l'a justement relevé le premier juge, il appartenait à l'appelant de définir clairement avec ses associés une éventuelle rémunération supplémentaire. Le moyen développé par l'appelant à titre subsidiaire est ainsi tout aussi infondé que son moyen principal.

5. Compte tenu de ce qui précède, l'appel, mal fondé, doit être rejeté et le jugement confirmé.

L'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), supportera les frais judiciaires de deuxième instance, par 1'259 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'259 fr. (mille deux cent cinquante-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelant A.Q. _____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière:

Du

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

- Me Patrice Girardet (pour A.Q. _____),
- M. Pascal Stouder et Mme Priscilia Rohrer, aab, (pour B.Q. _____ et C.Q. _____)

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :

