

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 juin 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Merkli, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 86 CPC ; 18 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Q.**_____, p.a l._____ à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 3 juillet 2017 par le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **U.**_____ et **J.**_____, tous deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 3 juillet 2017, dont les considérants ont été adressés aux parties le 18 décembre 2017, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois (ci-après: les premiers juges ou le tribunal) a admis la demande formée le 12 septembre 2012 par U. _____ et J. _____ contre Q. _____ (I), a dit qu'Q. _____ était le débiteur d'U. _____ et de J. _____, solidairement entre eux, et leur devait immédiat paiement de la somme de 20'400 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 avril 2012 (II), a dit qu'Q. _____ était le débiteur d'U. _____ et de J. _____, solidairement entre eux, et leur devait immédiat paiement de la somme de 17'500 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 septembre 2012 (III), a arrêté les frais de la procédure à 35'153 fr. pour Q. _____ (IV), a dit qu'Q. _____ était le débiteur d'U. _____ et de J. _____, solidairement entre eux, et leur devait immédiat paiement de la somme de 32'073 fr. 30, à titre de remboursement des avances de frais judiciaires effectuées par U. _____ et J. _____ (V), a dit qu'Q. _____ était le débiteur d'U. _____ et de J. _____, solidairement entre eux, et leur devait immédiat paiement de la somme de 5'000 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges étaient appelés à statuer sur une demande en paiement introduite par J. _____ et par U. _____. Ils ont considéré que les prétentions des demandeurs se fondaient sur l'exécution de la convention signée par les parties le 20 avril 2010, en particulier sur les montants dus aux demandeurs du chef des promotions dites « [...]» et « [...]». S'agissant de la promotion « [...]», J. _____ et U. _____ ne pouvaient prétendre à aucun encaissement, le projet n'ayant manifestement pas abouti. Quant à la promotion « Villas [...] », les magistrats ont retenu que la marge bénéficiaire à partager par moitié s'élevait à tout le moins à 310'000 fr., ce qui entraînait l'admission de la demande.

B. Par acte du 29 janvier 2018, Q._____ a interjeté un appel contre le jugement du 3 juillet 2017, en concluant, sous suite de frais et dépens de première et de deuxième instance, à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 12 septembre 2012 par U._____ et par J._____ soit déclarée irrecevable, subsidiairement soit rejetée au bénéfice de l'offre formulée en procédure.

Par réponse du 26 mars 2018, U._____ et J._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. a) Entre 2004 et 2010, Q._____ et J._____ détenaient chacun 50 % de la société I._____, ce qui représentait une part de 11'000 fr. chacun.

b) J._____ a vendu à Q._____ sa part de la société I._____ par convention datée du 20 avril 2010 et signée le 22 avril 2010. En préambule de cette convention, il est notamment indiqué qu'Q._____ souhaite racheter les parts de la société de J._____, lequel accepte de les céder à leur valeur nominative, soit 11'000 fr. pour onze parts sociales, à la condition de pouvoir récupérer un montant pour travaux (sous-traitance) en cours. Il est indiqué que le montant total est d'environ 240'000 fr. avec une part estimative admise de 150'000 fr. pour le résultat à partager des villas [...].

Les parties ont convenu ce qui suit à l'article 1 de la convention :

" Détail des sommes à récupérer (sous forme de travaux en sous-traitance de la société U._____) pour J._____, J._____ ne sera plus salarié de I._____ une fois la convention signée et J._____ sorti de l'entreprise I._____.

Détail des travaux non encaissés à ce jour, faisant l'objet de la convention de reprise de la société I. _____ par Q. _____.

1) Enquête immeuble [...]* 37'600,-	Frs
2) Enquête immeuble [...]* 35'000,-	Frs
3) Enquête immeuble villas [...]* 35'000,-	Frs
4) Enquête immeuble [...]) 5'000,-	Frs
5) Chantier [...]** 10'000,-	Frs
6) Rachat des part sociales [...] société [...] par [...] 11'000,-	Frs
7) Solde [...]** Frs 10'000,-	
8) 50 % du résultat de l'opération les villas [...] estim. 75'000,- (hors honoraires architecte I. _____)***	Frs
9) Augmentation de 20'000 fr. pour [...] (diminution de 20'000 fr. pour [...]) dû résultat des [...] en compensation du manque à gagner [...] sur les honor.	Frs
20'000,-	

Total général estimatif (résultat [...]) arr. Frs 240'000,-

*Pour autant que l'on encaisse la facture par dossier de l'enquête (permise (*sic*) de construire et financement, sinon au prorata du montant encaissé, 54 % pour [...] et 46 % [...])

** Pour autant que l'on encaisse le montant sinon au prorata du montant encaissé.

*** [...] s'engage à transmettre une comptabilité détaillée pour la promotion d' [...] afin de fournir une parfait (*sic*) transparence du résultat (hors honoraires dont le solde est à I. _____ pour frais de fonctionnement). "

2. La promotion dite « [...]» à [...] n'a pas abouti. Le permis de construire sollicité pour le compte de [...] a été refusé par décision du 23

août 2010 de la Municipalité. Il avait été convenu avec [...] qu'une rétribution n'interviendrait qu'en cas d'aboutissement du projet.

3. a) Par courrier du 27 mars 2012 adressé à Q._____, J._____ a notamment déclaré qu'il lui transmettait un récapitulatif des versements qu'il avait reçus à ce jour dans le cadre des travaux en sous-traitance de la société I._____, soit 184'600 francs. J._____ a en outre indiqué que selon l'art. 3 al. 2 de la convention du 20 avril 2010, il avait été convenu d'un montant total à payer de 240'000 fr., ce qui impliquait un solde de 55'400 francs. Réclamant également le paiement de 17'500 fr. pour la promotion « [...]», soit le 50 % des 35'000 fr. figurant dans la convention, J._____ priait ainsi Q._____ de lui verser la somme de 37'900 fr. dans un délai de dix jours.

b) Par courrier du 10 avril 2012, Q._____ a notamment répondu à J._____ ce qui suit :

« En résumé, en relation avec la convention que nous avons signée le 20 avril 2010, tous les points ont été réglés, à l'exception du point 8 « 50% du résultat de l'opération des villas [...], **estimation** (c'est nous qui soulignons) Chf 75'000.- (hors honoraires architecte I._____). Montants reçus à ce jour : Chf 57'500.- ce qui représente une différence par rapport aux estimations de Chf 17'500.-. Sur cette somme, il te reviendrait encore un montant estimatif (non vérifié) de Chf 12'500.- pour autant que les impôts acceptent 1) le principe d'une réalisation d'un chiffre d'affaires et 2) que tu sois un sous-traitant, afin que le cas échéant, je puisse soustraire tes prestations à mon chiffre d'affaires, selon les termes de notre accord.

Le problème aujourd'hui est que les impôts ne l'entendent pas de cette oreille et voudraient me faire payer à hauteur d'environ Chf 65'000.- le bénéfice du terrain qui est selon eux de Chf 200'000.- et dont tu as reçu 50% (Chf 100'000.-) en plus de notre convention de partage ! Si cela restait en l'état, je pourrais effectivement déduire de mon chiffre d'affaires les Chf 100'000.- qui t'ont été versés début 2010, mais devrais m'acquitter des impôts y relatifs, donc le résultat serait : [...] 100'000.- / [...] 35'000.- sur un résultat qui devrait être de 50-50.

A ce jour, un recours a été déposé par ma fiduciaire sans garantie de succès. Comme tu le vois, les choses ne sont pas encore réglées, malgré une volonté de ma part de mettre un point final au règlement de cette convention.

Une fois cette question réglée, puis tous les montants encaissés (ce qui ne devrait plus tarder) la comptabilité du chantier « [...] » bouclée, une copie te sera transmise selon les termes de notre convention. Pour ce qui est du bouclage de tes comptes, je te propose de considérer tous les montants encaissés à la

date reçue et donc de boucler « [...] » en l'occurrence (*sic*) sous-traitance des prestations de ton bureau pour le compte du bureau I._____, en 2012 ».

4. La comptabilité détaillée de l'opération « [...]» à [...] a été établie par la fiduciaire d'Q._____ le 9 mai 2012 et a été communiquée à J._____ et à U._____ par l'intermédiaire de leur conseil. Dans le décompte des frais effectifs, Q._____ a estimé que le montant du bénéfice de l'opération « [...]» représentait 340'000 fr., dont 170'000 fr. à devoir à J._____ et à U._____ Dans le prix de revient, Q._____ a inclus le montant de ses honoraires à hauteur de 240'000 francs. Pour le surplus, la récapitulation et le contrôle de la comptabilité mentionne notamment ce qui suit :

" Attribution du bénéfice

et des honoraires :		J._____15'42	I._____	
Bénéfice total	30'847.53	3.77	15'423.77	50/50
Honoraires totaux encaissés (avec TVA)	530'000.00			
Honoraires convenus	260'000 fr.	20'000.00	240'000.00	
Honoraires déjà partagés (23.09.2009)	- 70'000.00.	- 35'000.00	- 35'000.00	
Honoraires à partager	340'000.00	170'000.00	170'000.00	50/50
		<u>170'423.77</u>	<u>390'423.77</u>	"

Il y est également indiqué sous la rubrique « honoraires déjà partagés » qu'un montant de 25'000 fr. a été payé à J._____ à titre d'honoraires et 10'000 fr. à titre de salaire le 23 septembre 2009. Il est encore mentionné sous une rubrique « paiements à J._____ (et à l'atelier d'architecture) » qu'une somme de 167'500 fr. aurait été versée, « y compris part terrain, CHF 100'000,-, versé le 7.1.2010, avant la convention ».

5. a) Par demande du 12 septembre 2012, J._____ et U._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'Q._____ soit reconnu leur débiteur et leur doive immédiat paiement, solidairement,

respectivement pour la part dévolue à chacun, que justice dirait, d'un montant de 37'900 fr., avec intérêt à 5 % dès le 5 avril 2012.

A l'appui de leur demande, J._____ et U._____ alléguaient notamment avoir limité leurs prétentions la somme de 37'900 fr., sur les 55'400 fr. qu'ils estimaient leur être dus, pour tenir compte du fait que le permis de construire de la « [...]» n'avait pas été délivré (cf. all. 8 à 11). Ils alléguaient toutefois exiger le paiement d'un montant partiel de 17'500 fr. pour la « [...]», représentant des prestations livrées à Q._____, notamment les plans de mise à l'enquête (cf. all. 12). Ils alléguaient par ailleurs réserver expressément leurs prétentions relatives au solde de la promotion « [...]» ainsi qu'à la promotion « [...]» (cf. all. 15), le montant réclamé allant en réalité « bien au-delà » du montant exigé (cf. all. 16). Ils alléguaient encore que le défendeur leur avait versé la somme de 75'000 fr. pour les « [...]», de sorte qu'il restait leur devoir la somme de 80'000 fr. (cf. all. 30 et 31).

b) Dans sa réponse du 28 janvier 2013, Q._____ a conclu, avec dépens, au rejet de la demande.

Dans sa réponse, il alléguait que les demandeurs avaient reçu la somme de 167'500 fr. sur les 170'423 fr. 77 qui devaient leur revenir pour l'opération « [...]» (cf. all. 63), si bien qu'un solde de 2'923 fr. 77 leur était dû (cf. all. 65).

c) Par réplique du 27 février 2013, U._____ et J._____ se sont déterminés sur la réponse du 28 janvier 2013 et ont confirmé, avec suite de frais et dépens, les conclusions prises par demande du 12 septembre 2012.

Dans cette écriture, U._____ et J._____ alléguaient notamment que leurs prétentions ne concernaient pas la promotion « [...]» ni la promotion « [...]» (cf. all. 68). Selon les demandeurs, il n'était pas encore tenu compte de la promotion « [...]», les résultats comptables ne leur étant pas encore parvenus (cf. all. 73). Ils alléguaient encore qu'une

somme de 155'000 fr. devait leur revenir, compte tenu du résultat de la promotion « [...]» (cf. all. 84) et se réservaient le droit de faire valoir le solde dû (cf. all. 86).

d) Dans sa duplique du 20 juin 2013, Q._____ a offert de verser la somme de 2'923 fr. 77 à U._____ et à J._____ pour la promotion « [...]» (cf. all. 63 et 65).

6. a) En cours d'instance, une expertise a été mise en œuvre et [...], expert-comptable, a été désigné en qualité d'expert. Par courriers des 23 octobre et 3 novembre 2014 adressés à l'expert, le conseil de J._____ et d'U._____ a indiqué qu'il avait requis à l'audience de premières plaidoiries que l'expert s'adjoigne les services d'un architecte pour fixer précisément les prestations facturées par Q._____ dans le cadre de la promotion [...]. Il a ajouté que cette collaboration s'imposait pour déterminer la valeur des adjudications de la promotion précitée, le montant de construction qui fait référence pour déterminer les honoraires d'architecte, et la part du bénéfice qui devait revenir à J._____ et à U._____ Par courrier du 18 novembre 2014, l'expert a suggéré de déposer son rapport et que les parties décident ensuite d'un complément d'expertise et, à ce moment-là, d'adjoindre un sous-expert. Bien qu'Q._____ se soit rallié à la proposition de l'expert, U._____ et J._____, par l'intermédiaire de leur conseil, ont indiqué que l'intervention du sous-expert était indispensable s'agissant des aspects techniques. Ensuite de divers échanges écrits, l'expert a finalement requis qu'un sous-expert soit désigné. Par avis du 9 janvier 2015, le Président du tribunal a nommé l'architecte [...] en qualité de sous-expert. Les experts ont rendu leurs rapports le 21 janvier 2016.

b) L'expert principal a notamment considéré que les honoraires initiaux de 240'000 fr. figurant dans le devis général représentaient les montants convenus, lesquels pouvaient être retenus comme des honoraires effectifs compte tenu de la facturation finale de 2'407'000 francs. Par conséquent, il n'y avait pas lieu de prendre en considération les 530'000 fr. retenus à ce titre dans le récapitulatif

comptable de l'opération « [...] » comme honoraires d'architecte, mais bien les 240'000 francs. Partant, la marge bénéficiaire sur la promotion était de 300'847 fr. 53 au 20 juin 2012. Pour évaluer le montant dû par Q._____ à U._____ et à J._____ du chef de la promotion précitée, l'expert [...] s'est fondé sur un décompte établi par I._____ le 20 juin 2012 (cf. annexe II du rapport d'expertise, p. 6), sur lequel il est indiqué qu'un montant de 100'000 fr. a été versé à J._____, respectivement à Q._____, le 7 janvier 2010. L'expert-comptable s'est également référé à la pièce 103, soit à l'avis de débit du 7 janvier 2010, sur lequel il est indiqué que le compte de J._____ s'est vu crédité de deux versements de 50'000 fr. avec les communications « paiement suite à la vente des 4 villas d' [...] ». Cela étant, il a considéré qu'un trop perçu de 7'076 fr. 23 avait été versé aux demandeurs, si bien qu'aucun montant ne leur était dû par Q._____ du chef de la promotion de [...], respectivement de l'exécution de la convention du 20 avril 2012.

c) Quant au sous-expert, il a considéré que le montant total des honoraires pouvait être compris dans une fourchette, toutes taxes comprises, de 233'067 fr. à 252'497 francs. L'expert [...] a cependant relevé qu'au jour de la signature de la convention, la construction « [...] » était en phase terminale de gros œuvre I et gros œuvre II, ce qui supposait que seuls les aménagements intérieurs 1 et 2 restaient à exécuter. De ce chef, le montant au bénéfice de J._____ et d'U._____ pouvait être réduit d'un facteur d'environ 10 %. Partant, le sous-expert a estimé les honoraires engagés au moment de la signature de la convention entre 209'000 fr. et 227'000 francs.

d) Par courrier du 25 février 2016, le conseil de J._____ et d'U._____ s'est déterminé sur les conclusions des deux rapports. Il a requis qu'un complément d'expertise soit ordonné. [...] a déposé un rapport complémentaire le 7 octobre 2016. Il ressort dudit rapport que le montant des honoraires pour l'opération [...] ne peut pas être de 530'000 fr., le montant étant plus proche de 203'000 à 227'000 fr., ce qui engendre le bénéfice estimé et réaliste d'environ 310'000 francs. L'expert a confirmé que les honoraires de 240'000 fr. ne devaient pas être déduits du

montant des honoraires d'I._____ dès lors qu'il s'agissait d'un montant devisé, qui ressortait d'un document non daté, et sur lequel il n'existait aucun accord entre parties. En outre, dans la mesure où les honoraires réalistes étaient ramenés à un montant compris entre 209'000 et 227'000 fr., il lui semblait cohérent que le résultat à répartir soit pris sur le montant de 384'053 francs. Le sous-expert a par ailleurs confirmé que les 184'600 fr. versés en faveur de J._____ et d'U._____ représentaient les promotions mentionnées sous l'article 1 de la convention du 20 avril 2010, sans tenir compte de la promotion [...]. Enfin, il a souligné que les 240'000 fr. qui figuraient dans la convention du 20 avril 2010 s'approchaient du calcul des honoraires réalistes de l'opération [...], mais qu'il ne s'agissait que du hasard des chiffres.

7. L'audience de plaidoiries finales a été tenue le 29 juin 2017.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC).

3.

3.1 Dans un premier moyen, Q._____ (ci-après : l'appelant) soutient que les conclusions de J._____ et d'U._____ (ci-après : les intimés) seraient irrecevables, dès lors qu'elles ne permettraient pas de déterminer clairement quelles prétentions font l'objet du procès ni à concurrence de quel montant. Il y aurait cumul objectif d'actions et action partielle, de sorte que des exigences accrues s'imposaient aux conclusions qui devaient être suffisamment indentifiables et individualisées. Subsidiairement, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir alloué la somme de 17'500 fr. aux intimés, qui correspondrait au montant réclamé pour le projet « [...]», sur la base juridique et factuelle de la promotion « [...]». Les premiers juges auraient ainsi dû écarter la demande à concurrence du montant susmentionné.

De leur côté, les intimés soutiennent que le montant de 37'900 fr. se fonderait sur la convention du 20 avril 2010 et sur le partage des bénéfices par moitié entre les parties du chef de ladite convention, si bien qu'il n'y aurait pas de cumul d'actions. Le montant qui devrait leur revenir s'agissant du bénéfice à partager pour la promotion de [...] s'élèverait à 163'000 fr., soit à une somme largement supérieure à l'estimation faite par les parties dans la convention du 20 avril 2010, de sorte que ce serait à raison que les premiers juges leur auraient alloué l'entier de leurs prétentions. De plus, leur action ne saurait être qualifiée de partielle, puisqu'à la date de l'ouverture de l'instance, les soldes des

montants découlant de la promotion « [...]» n'étaient pas connus, ni exigibles.

3.2

3.2.1 Conformément à l'art. 68 CPC, une prétention divisible est susceptible d'une action partielle. Sous réserve de l'abus de droit, la seule condition posée par la loi à une action partielle est que la prétention soit divisible, ce qui est toujours le cas d'une prétention pécuniaire (ATF 142 III 683 consid. 5.2, RSPC 2017 p. 26 note Bohnet ; ATF 143 III 254 consid. 5). Lorsqu'il n'est pas sûr d'obtenir gain de cause sur la base de certaines prétentions, le plaideur peut les faire valoir ensemble (cumul objectif d'actions), mais en limitant ses conclusions à un certain montant, sans renoncer au solde. Cependant, dans ce cas, le demandeur doit préciser dans sa demande dans quel ordre et/ou dans quelle mesure il fait valoir les prétentions individuelles. A défaut, la demande ne satisfait pas aux exigences de précision du CPC et est irrecevable (ATF 142 III 683 consid. 5.3 et 5.4, RSPC 2017 p. 26 note Bohnet ; ATF 143 III 254 consid. 5). Cette exigence ne vaut pas lorsque l'action partielle n'est fondée que sur un seul objet litigieux et qu'il ne se pose aucune question de cumul objectif d'actions (TF 4A_15/2017 du 8 juin 2017 consid. 3.3.1, RSPC 2017 p. 403 note Hegetschwiler). Lorsque les conclusions ne sont pas suffisamment individualisées, elles masquent un cumul alternatif d'actions, puisqu'elles laissent au juge, respectivement à la partie adverse, le soin de déterminer quelles prétentions doivent être examinées et, le cas échéant, admises, de sorte qu'elles sont irrecevables (ATF 142 III 683 consid. 5.4, Bastons Bulletin in CPC Online Newsletter 17 novembre 2016).

Dans l'ATF 143 III 254, le Tribunal fédéral a précisé que c'était sur la base du droit matériel qu'il convenait de déterminer si le demandeur soumettait au tribunal plusieurs objets litigieux distincts. Il s'agissait par là de déterminer si les conclusions se fondaient sur plusieurs complexes de faits différents. Dans l'affirmative, on était en présence d'un cumul objectif d'actions, lequel était irrecevable au regard de l'ATF 142 III 683 si le demandeur n'avait pas clairement précisé dans quel ordre traiter chacune

des prétentions invoquées (ATF 143 III 254, Guyaz in Newsletter rcassurances.ch juillet 2017, p. 3).

Est ainsi irrecevable l'action partielle pour 30'000 fr. alors que les prétentions totales du demandeur s'élèvent à 480'000 fr. composées de trois prétentions en bonus pour trois années différentes, sans que le demandeur précise quel(s) bonus il fait valoir dans son action partielle (ATF 142 III 683, RSPC 2017 p. 26 note Bohnet). En revanche, s'agissant de différents postes du dommage résultant de lésions corporelles, le demandeur peut faire valoir une part quantitative de son dommage total, sans devoir limiter son action à certaines positions du dommage, dès lors que la détermination chiffrée de certains postes dépend, selon les circonstances, de sa relation avec d'autres postes et que, dans le cadre de la maxime de disposition, seul le montant global invoqué lie le juge. Une action partielle tendant à la réparation du dommage et du tort moral découlant de l'accident ne contient pas plusieurs objets du litige, de sorte qu'elle ne doit pas être individualisée plus avant (ATF 143 III 254 consid. 3.5 à 3.7 ; TF 4A_15/2017 du 8 juin 2017 consid. 3.3, RSPC 2017 p. 403 note Hegetschwiler).

3.2.2 Aux termes de l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus, ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (*ne eat iudex ultra petita partium*). Il convient ainsi de déterminer, lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été soumis (TF 4A_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2 et les réf. citées). Le principe de disposition n'interdit cependant pas au tribunal de déterminer le sens véritable des conclusions et de statuer sur cette base, plutôt que selon leur libellé inexact (TF 5A_657/2014 du 27 avril 2015 consid. 8.1 ; TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.1 et la réf. citée). Les conclusions doivent en effet être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la motivation de l'acte (ATF 123 IV 125 consid. 1 ; ATF 105 II 149 consid. 2a ; TF 4A_375/2012 du 20 novembre 2012

consid. 1.2, non publié in ATF 139 III 24, et les réf. citées). Toutefois, lorsque le plaideur qualifie ou limite ses prétentions dans ses conclusions mêmes, le tribunal est lié par l'objet des conclusions (TF 4A_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4, RSPC 2012 p. 293 notes Bohnet et Droese ; TF 4D_62/2014 du 19 janvier 2015 consid. 5 ; ATF 142 III 234 consid. 2.2).

3.3

3.3.1 En l'espèce, la conclusion en paiement doit être analysée à la lumière de la motivation des écritures des demandeurs et intimés à l'appel. Il en ressort notamment que les intimés réclamaient le paiement de la somme qu'ils estimaient encore due du chef de la convention du 20 avril 2012, sous réserve du résultat des promotions « [...]» et « [...]». Les intimés ont allégué qu'un montant de 80'000 fr. leur était encore dû sur le montant total de 155'000 fr. pour la promotion « [...]» et se sont réservé le droit d'augmenter leur conclusion en fonction du résultat de ladite promotion. Un expert, respectivement un sous-expert, ont été désignés pour établir la quotité du montant dû aux intimés du chef des promotions susmentionnées, en particulier pour établir le résultat de la promotion de [...]. Cela étant, l'appelant, à l'inverse de ce qu'il soutient, était en mesure de connaître précisément l'objet du procès. Par ailleurs, il n'a jamais soulevé la question de la recevabilité en première instance, ne s'est pas opposé à ce que l'expertise porte sur la part de bénéfice qui devait revenir aux intimés dans le cadre de la promotion [...] et n'a pas soutenu qu'il n'était pas en mesure de savoir sur quoi portaient les conclusions des intimés, ayant même offert de leur verser un solde de 2'923 fr. 77 pour la promotion précitée.

La marge bénéficiaire a été évaluée à 300'847 fr. 53 par l'expert [...], respectivement à 310'000 fr. par le sous-expert [...], soit à un montant largement supérieur à l'estimation de la convention du 20 avril 2012, principalement en lien avec la réduction du montant des honoraires. Ainsi, puisque les intimés n'ont pas modifié le montant de leur conclusion ensuite du dépôt des rapports d'expertise et qu'il a été établi qu'aucun montant n'était dû pour la promotion « [...]», la somme de 37'900 fr. doit être comprise comme ne concernant que la promotion « [...] ».

Par conséquent, la conclusion en paiement des intimés ne saurait être déclarée irrecevable.

3.3.2 La thèse subsidiaire de l'appelant ne saurait être suivie puisque les intimés n'avaient pas limité leurs prétentions dans leurs conclusions mêmes, si bien que, conformément à la jurisprudence précitée, les premiers juges n'étaient pas liés par l'objet des conclusions. Cela étant, ils étaient en mesure d'allouer un montant global aux intimés, relatif à la promotion « [...]», sans égard au résultat de la promotion « [...]».

4.

4.1 L'appelant reproche ensuite aux premiers juges de ne pas avoir suivi le rapport de l'expert [...]. En particulier, il soutient que le montant estimatif de 75'000 fr. mentionné dans la convention du 20 avril 2012 concernait les montants encore à encaisser et tenait compte des montants déjà perçus par les intimés du chef de la promotion « [...]», soit en particulier des 100'000 fr. versés à J. _____ le 7 janvier 2010. Selon l'appelant, les intimés auraient perçu la totalité de la somme leur revenant au titre de la promotion susmentionnée. A titre subsidiaire, l'appelant soutient que seul un solde de 2'923 fr. 77 serait encore éventuellement dû aux intimés. Est en définitive litigieuse la question de savoir si le versement du 7 janvier 2010 doit être considéré comme un partage partiel du résultat de la promotion d' [...].

De leur côté, les intimés font valoir que c'est à raison que les premiers juges se sont écartés de l'expertise de [...] pour se rallier aux conclusions du sous-expert [...]. Ils reviennent longuement sur la question du montant des honoraires sans prendre position sur le versement de 100'000 francs.

4.2

4.2.1 Le juge apprécie librement la force probante des preuves en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que ce fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (TF 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2). L'appréciation *in concreto* de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Il doit apprécier le rapport en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne saurait s'en écarter sans raison sérieuse et doit motiver sa décision à cet égard (ATF 129 I 49 consid. 4 ; ATF 128 I 81 consid. 2 ; TF 5A_802/2014 du 7 novembre 2014 consid. 4.1 ; TF 5A_146/2011 du 7 juin 2011 consid. 4.2.1).

4.2.2 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la réelle et commune intention des parties, 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). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des Obligations I, 2^e éd., 2012, nn. 15 ss, spéc. nn. 25 et 32 à 34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO).

4.3 Les premiers juges ont considéré que la convention du 20 avril 2012 ne mentionnait pas le versement de 100'000 fr. perçu par J. _____ le 7 janvier 2010. Dans la mesure où ce montant avait été versé avant la

conclusion de ladite convention, il ne devait pas être déduit du décompte effectué en son article 1. Ils se sont ainsi écartés de l'expertise comptable de [...] sur ce point.

4.4 En l'espèce, la convention doit être interprétée à la lumière du courrier du 10 avril 2012, dont il ressort de manière univoque que le bénéfice du terrain, soit les 100'000 fr. versés à J._____ le 7 janvier 2010, doivent être distingués du « résultat de l'opération » de la promotion « [...]» mentionné au point 8 de l'article 1 de la convention précitée. En effet, dans son courrier, l'appelant mentionne que les intimés auraient perçu un montant de 57'500 fr. sur les 75'000 fr. estimés dans la convention à titre de participation au résultat de l'opération, sans mentionner ni tenir compte du montant perçu pour le bénéfice du terrain. Il précise ensuite que le montant de 100'000 fr. relatif au bénéfice du terrain a été perçu par J._____ en sus de la convention, si bien que ce montant ne doit pas être déduit de la part du bénéfice revenant aux intimés. L'expert [...] s'est fondé sur le décompte relatif à la promotion « [...]» établi par I._____ le 20 juin 2012 (cf. annexe II du rapport d'expertise, p. 6), sur lequel il est indiqué qu'un montant de 100'000 fr. a été versé à J._____, respectivement à Q._____, le 7 janvier 2010. L'expert-comptable s'est également référé à la pièce 103, soit à l'avis de débit du 7 janvier 2010, sur lequel il est indiqué que le compte de J._____ s'est vu crédité de deux versements de 50'000 fr. avec les communications « paiement suite à la vente des 4 villas d' [...] ». Toutefois, l'expert n'a pas tenu compte des explications données par l'appelant dans son courrier du 10 avril 2012, dont la teneur est claire, si bien que c'est à raison que les premiers juges se sont écartés du rapport d'expertise sur ce point. A cela s'ajoute que si les parties avaient voulu tenir compte du montant de 100'000 fr. versé antérieurement pour le bénéfice du terrain, elles l'auraient explicitement mentionné dans la convention.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'379 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant Q._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Vu l'issue du litige, l'appelant Q._____ versera aux intimés J._____ et U._____, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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 1'379 fr. (mille trois cent septante-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelant Q._____.
- IV.** L'appelant Q._____ doit verser aux intimés U._____ et J._____, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Yves Nicole (pour Q. _____),
- Me Michel Dupuis (pour J. _____ et U. _____),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois.

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

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

La greffière :