

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 décembre 2017

---

Composition : M. A B R E C H T , président  
M. Battistolo et Mme Kühnlein  
Greffière : Mme Bourckholzer

\* \* \* \* \*

**Art. 62, 112, 363, 373, 374 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.D.**\_\_\_\_\_, à Lutry, contre le jugement rendu le 22 décembre 2016 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec l'intimée **O.**\_\_\_\_\_  
**SARL**, à Montreux, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 14 décembre 2016, dont les considérants écrits ont été envoyés pour notification aux parties le 11 juillet 2017, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté les conclusions prises par le demandeur A.D. \_\_\_\_\_ contre la défenderesse O. \_\_\_\_\_ Sàrl, selon demande du 3 avril 2014 (I), a dit que la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut, dirigée par A.D. \_\_\_\_\_ contre O. \_\_\_\_\_ Sàrl était sans fondement (II), a dit que A.D. \_\_\_\_\_ devait immédiat paiement à O. \_\_\_\_\_ Sàrl de la somme de 8'799 fr. 50, sans intérêt (III), a rejeté toutes autres et plus amples conclusions (IV), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 22'884 fr., étaient mis à la charge de A.D. \_\_\_\_\_ par 20'595 fr. 60 et à la charge de O. \_\_\_\_\_ Sàrl par 2'288 fr. 40, ces frais étant compensés avec les avances versées (V), a dit que A.D. \_\_\_\_\_ devait immédiat paiement à O. \_\_\_\_\_ Sàrl de la somme de 4'987 fr. 60 à titre de remboursement de son avance de frais (VI) et a dit que A.D. \_\_\_\_\_ devait immédiat paiement à O. \_\_\_\_\_ Sàrl de la somme de 15'750 fr. à titre de dépens, débours compris (VII).

En droit, les premiers juges ont considéré que le fait pour les parties d'avoir prévu dans les actes relatifs à la vente de la parcelle du demandeur à la défenderesse que celle-ci confierait l'exclusivité de la vente des appartements à construire à la partie tierce Q. \_\_\_\_\_ constituait une stipulation pour autrui parfaite dont seule l'entité prénommée pouvait réclamer l'exécution. A cet égard, ils ont relevé que Q. \_\_\_\_\_ avait réclamé le paiement de ses commissions par la voie judiciaire, que la procédure engagée s'était soldée par une transaction, que la défenderesse avait réglé le montant des commissions convenu et qu'un enrichissement illégitime ne pouvait donc pas lui être reproché sur cette base. Ils ont aussi considéré que, même si la question du versement des commissions n'avait pas été réglée, la même conclusion se serait imposée, dès lors que les parties étaient convenues de prix forfaitaires pour l'achat des lots n<sup>os</sup> 1 et 2 par le demandeur et que ces prix forfaitaires comprenaient les commissions de courtage. Ces montants

constituant la rémunération minimale et maximale de la défenderesse, le demandeur devait de toute manière s'acquitter de ces montants dans leur intégralité, et ce indépendamment du point de savoir si, au final, la défenderesse pourrait ou non bénéficier de coûts de construction et/ou de frais de courtage inférieurs à ceux initialement prévus. En outre, indépendamment de ces points, les premiers juges ont relevé que le paiement des commissions reposait sur une cause valable, puisque découlant de contrats d'entreprise et de vente valablement conclus, et qu'il n'y avait donc pas lieu à restitution de tout ou partie des montants litigieux au sens de l'art. 62 CO. S'agissant des conclusions reconventionnelles de la défenderesse tendant au paiement d'un solde sur des plus-values, les premiers juges ont considéré que la défenderesse avait exécuté des travaux supplémentaires commandés par le demandeur, qu'elle n'était toutefois pas parvenue à s'accorder avec lui sur le prix des plus-values en ayant résulté, qu'un expert avait été mandaté à cette fin, qu'il avait conclu à l'existence de plus-values mais en avait toutefois réduit le montant et que, dès lors, il convenait de faire droit aux conclusions reconventionnelles formulées par la défenderesse sur ce point, mais uniquement dans la mesure déterminée par l'expert. En revanche, les premiers juges ont rejeté les prétentions reconventionnelles de la défenderesse visant à obtenir réparation du prétendu dommage qu'elle soutenait avoir subi en lien avec la vente du lot n° 6, considérant que le demandeur avait fait inscrire une hypothèque légale sur la parcelle vendue pour garantir sa créance en remise des lots n°s 1 et 2 par la défenderesse, qu'il était en droit de maintenir cette inscription jusqu'à ce que la défenderesse lui remette les lots en cause, qu'il n'avait donc pas à dégrever la parcelle de l'hypothèque légale au fur et à mesure de la vente des lots n°s 1 à 8, et qu'il ne pouvait par conséquent pas être tenu pour responsable du dommage - au demeurant non démontré -, dont la défenderesse disait avoir souffert pour cette raison.

**B.** Par acte du 1<sup>er</sup> septembre 2017, A.D. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que sa demande déposée le 16 juillet 2015 contre

O.\_\_\_\_\_ Sàrl soit admise, que O.\_\_\_\_\_ Sàrl soit reconnue sa débitrice et lui doive prompt paiement de la somme de 115'000 fr. et que les conclusions reconventionnelles prises par O.\_\_\_\_\_ Sàrl dans la réponse du 24 juin 2014 soient rejetées.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

**1.** A.D.\_\_\_\_\_ est propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de Lutry.

O.\_\_\_\_\_ Sàrl est une société à responsabilité limitée de droit suisse, dont le siège est à Montreux. Son but est libellé comme il suit : « entreprise générale de construction, réalisation de travaux (construction, rénovation, transformation, mandats d'architecture, sous-traitance, gérance, courtage, promotion, gestion, vente, etc.) dans le domaine immobilier ; commerce de matériaux de construction et d'agencement, de produits alimentaires et d'articles ménagers ». A.C.\_\_\_\_\_ et B.C.\_\_\_\_\_ en sont respectivement associé gérant président et associé gérant, tous deux avec signature collective à deux.

**2.** Le 1<sup>er</sup> avril 2011, A.D.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_ Sàrl ont signé un acte notarié intitulé « promesse de vente et d'achat et de constitution de servitude conditionnelle » prévoyant notamment ce qui suit :

« (...)

--- I.---

#### **EXPOSE PREALABLE**

**1.** A.D.\_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles B.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ de Lutry (...).  
(...)

**4.** Le présent acte porte sur la vente par A.D.\_\_\_\_\_ à O.\_\_\_\_\_ Sàrl de la parcelle B.\_\_\_\_\_ de Lutry et prévoit en outre une promesse de constitution d'une servitude d'interdiction de bâtir sur la parcelle W.\_\_\_\_\_ de Lutry en faveur de la parcelle B.\_\_\_\_\_ de Lutry et de la

Commune de Lutry, afin de permettre la réalisation du projet de construction prévu sur cette dernière parcelle.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

**II.**  
**PROMESSE DE VENTE ET D'ACHAT**

A.D. \_\_\_\_\_ promet de vendre à O. \_\_\_\_\_ Sàrl, qui promet d'acheter, la parcelle B. \_\_\_\_\_ de Lutry susdésignée.  
(...)

**IV.**  
**PRIX DE VENTE**

Fixé, sans aucune autre prestation, à  
**QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS**  
**(Fr. 4'200'000.--)**

(...)

Ce prix sera payé comme suit :

- par une reconnaissance de dette envers le promettant-vendeur de trois millions sept cent soixante mille francs sans intérêt correspondant au prix des futurs lots 1, 2 et 9 de la propriété par étage que la promettante-acheteuse s'est engagée à transférer, à l'état de neuf, terminés, au promettant-vendeur (...)  
Fr. 3'760'000.-
- le solde du prix, soit quatre cent quarante mille francs sera versé en mains du notaire stipulateur au jour de l'exécution du présent acte  
Fr. 440'000.-

(...)

**VII.**  
**CONDITIONS**

L'exécution de la présente promesse de vente et d'achat et constitution de servitude est subordonné à la réalisation des conditions suivantes :

- 1) L'obtention par O. \_\_\_\_\_ sàrl du permis définitif et exécutoire de construire huit appartements et un dépôt sur la parcelle B. \_\_\_\_\_ de Lutry susdésignée ;
  - 2) La signature de contrats de réservation portant sur au moins trois lots supplémentaires de propriété par étages (appartements et places de parc) avec versement d'un acompte consigné auprès du notaire stipulateur pour chacun des lots concernés ;
- (...)

**X**  
**EXCLUSIVITE**

La promettante-acheteuse accorde d'ores et déjà l'exclusivité sur les ventes des appartements qui seront construits sur la parcelle B. \_\_\_\_\_ de Lutry à V. \_\_\_\_\_, à Lutry ou à une société dont V. \_\_\_\_\_ détient une part importante du capital.

(...) ».

**2.** Le 3 décembre 2012, les parties ont signé un premier « CONTRAT D'ENTREPRISE GENERALE », partiellement reproduit ci-dessous :

« (...) conclu entre

Monsieur A.D. \_\_\_\_\_ (...) d'une part,

et  
O. \_\_\_\_\_ Sàrl (...) d'autre part.

### **Article I Objet**

1.1 L'entreprise générale s'engage, selon les termes de la présente convention, à réaliser

l'ouvrage décrit ci-dessous :

Construction d'un immeuble résidentiel « I. \_\_\_\_\_ » sur la commune de 1095 Lutry

Parcelles n° B. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ / Lots N° 1 cave no 6, 1 place de parc no 10, 1 box extérieur n° 1

(...)

### **Article II Eléments contractuels**

1.2 Font partie intégrante du présent contrat les annexes suivantes :

Annexe 1 : descriptif général de construction du 03.12.2012

(...)

### **Article III Descriptif de l'objet**

(...)

3.2 Il est précisé que seuls les éléments décrits dans le descriptif de construction ou

imposés par le permis de construire sont compris dans le prix convenu.

(...)

### **Article IV Prix de l'ouvrage**

4.1 Le prix forfaitaire convenu entre les parties s'élève à fr. 2'040'000. (deux millions zéro

quarante francs suisses).

(...)

4.4 Ne sont notamment pas compris dans le prix :

(...)

- les plus-values demandées par le maître de l'ouvrage ;

- les plus-values liées au choix par le maître de l'ouvrage de matériaux d'un coût

supérieur à celui défini par l'entreprise générale dans le descriptif général de construction;

(...)

- les surcoûts liés à un retard dans les travaux non imputables à l'entreprise générale, à

ses mandataires ou à ses sous-traitants ;

(...)

- de façon plus générale, toutes les autres dépenses non mentionnées sous le chiffre 4.3

ci-dessus ou mis à la charge du maître de l'ouvrage par le descriptif de construction.

(...)

### **Article VIII Obligations du maître de l'ouvrage**

8.1 Le maître de l'ouvrage a l'obligation de payer le prix convenu, selon l'échéancier

prévu, ainsi que tous les autres frais qui ne sont pas compris dans le prix de l'ouvrage.

8.2 Il devra également payer les plus-values commandées, dans le délai prévu.

(...)

8.5 Le paiement du prix interviendra par compensation avec le prix de vente du terrain.

(...) ».

Les parties ont conclu un second « CONTRAT D'ENTREPRISE GENERALE » relatif au lot n° 2 (« Parcelles n° B.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ / Lots N° 2 cave no 7, 2 places de parc no 5 et 6 »), comprenant des clauses identiques, mais faisant mention d'un prix forfaitaire de 1'570'000 francs.

Un troisième « CONTRAT D'ENTREPRISE GENERALE », concernant le lot n° 9 et ayant le contenu suivant a également été signé par les parties :

« (...)

conclu entre

Monsieur A.D.\_\_\_\_\_ (...)  
part,

d'une

et

O.\_\_\_\_\_ SARL (...)  
part,

d'autre

### **Article I Objet**

1.1 L'entreprise générale s'engage, selon les termes de la présente convention, à réaliser

l'ouvrage décrit ci-dessous :

Construction d'un immeuble résidentiel « I.\_\_\_\_\_ » sur la commune de 1095 Lutry

Parcelles n° B.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_/Lots n° 9

(...)

### **Article IV Prix de l'ouvrage**

4.1 Le prix forfaitaire convenu entre les parties s'élève à fr. 150'000.-- (cent cinquante mille francs suisses).

(...)

4.4 Ne sont notamment pas compris dans le prix :

(...)

- les plus-values demandées par le maître de l'ouvrage ;

- les plus-values liées au choix par le maître de l'ouvrage de matériaux d'un coût supérieur à celui défini par l'entreprise générale dans le descriptif général de construction ;

(...)

**Article VIII Obligations du maître de l'ouvrage**

8.1. Le maître de l'ouvrage a l'obligation de payer le prix convenu, selon l'échéancier prévu, ainsi que tous les autres frais qui ne sont pas compris dans le prix de l'ouvrage.

8.2 Il devra également payer les plus-values commandées, dans le délai prévu.

(...)

8.5 Le paiement du prix interviendra par compensation avec le prix de vente du terrain

(...) ».

Deux documents, respectivement intitulés « CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 8 APPARTEMENTS EN PPE "RESIDENCE I. \_\_\_\_\_" 1095 LUTRY PARCELLES N° B. \_\_\_\_\_ ET W. \_\_\_\_\_ LOT N° 1 DESCRIPTIF GENERAL DE CONSTRUCTION » et « CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 8 APPARTEMENTS EN PPE "RESIDENCE I. \_\_\_\_\_" 1095 LUTRY PARCELLES n°B. \_\_\_\_\_ / W. \_\_\_\_\_ LOT N° 2 DESCRIPTIF GENERAL DE CONSTRUCTION », prévoyant notamment ce qui suit, ont également été signés :

« (...)

01 ACQUISITION DU TERRAIN OU DU DROIT DE SUPERFICIE

011 ACQUISITION DU TERRAIN

Acquisition de la quote-part du terrain

02 FRAIS ACCESSOIRES ACQUISITION **TERRAIN**

(...)

025 COMMISSION AUX INTERMEDIAIRES

La commission de courtage est comprise.

(...) ».

Le 12 décembre 2012, les parties ont signé, sous minute n° [...], un acte notarié intitulé « VENTE », partiellement reproduit ci-dessous :

« (...)

**11.** les comparants constatent que les conditions prévues au chapitre VII de la promesse de vente et d'achat conditionnelle signée le 1<sup>er</sup> avril 2011 sont aujourd'hui réalisées. Ils entendent dès lors exécuter cet acte en signant la présente vente.

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

A.D. \_\_\_\_\_ vend à O. \_\_\_\_\_ Sàrl, qui acquiert, la parcelle B. \_\_\_\_\_ de Lutry (...).

(...)

Les clauses et conditions de la vente sont les suivantes :

- 1.** Le prix de vente, fixé à la somme de  
**QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS**  
**(Fr. 4'200'000.--)**

est payé de la manière suivante :

a) quatre cent quarante mille francs par virement bancaire, en mains

du notaire stipulateur. Fr.  
440'000.00

b) le solde, à savoir trois millions sept cent soixante mille francs, par la remise au vendeur, en pleine propriété, terminés, de deux appartements et d'un disponible à ériger sur la parcelle B.\_\_\_\_\_ de Lutry, soit le lot 1 d'une valeur de Fr. 2'040'000.-, le lot 2 d'une valeur de Fr. 1'570'000.- et le lot 9 d'une valeur de Fr. 150'000.- de la propriété par étages à constituer ce jour, appartements et disponible que l'acheteur devra construire en faveur du vendeur, Fr.  
3'760'000.00

**Total égal au prix de vente :  
Fr. 4'200'000.00  
Quatre millions deux cent mille francs.**

(...)

**9.** Les parties requièrent l'inscription d'une hypothèque légale du vendeur, conformément à l'article 837 alinéa 1 du Code civil suisse en faveur de A.D.\_\_\_\_\_ du montant de quatre millions deux-cent mille francs (4'200'000.-), qui grèvera la parcelle B.\_\_\_\_\_ de Lutry.

(...)

**11.** Les comparants confirment l'exclusivité accordée à Q.\_\_\_\_\_ pour la vente des appartements de la PPE jusqu'au 31 décembre 2013, comme stipulé dans l'acte de promesse de vente signé le 1<sup>er</sup> avril 2011.

(...).

Le 12 décembre 2012, les parties ont signé, sous minute n° [...], un second acte notarié intitulé « VENTE », ayant notamment le contenu suivant :

« (...)

### **I. EXPOSE PREALABLE**

1. O.\_\_\_\_\_ Sàrl est propriétaire de la parcelle de base B.\_\_\_\_\_ de Lutry et construit sur dite parcelle un bâtiment comprenant huit appartements et un disponible.

(...)

5. La vente porte sur les parts au terrain uniquement. La construction des appartements a fait l'objet d'un contrat d'entreprise qui a été signé par l'acheteur avec O.\_\_\_\_\_ Sàrl, hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné.

(...)

Cela exposé, les comparants conviennent ce qui suit :

### **II. VENTE**

O.\_\_\_\_\_ Sàrl vend à A.D.\_\_\_\_\_, qui achète, les immeubles désignés comme suit au registre foncier de Lavaux-Oron :

Extrait du registre foncier Lausanne/B.\_\_\_\_\_/1

Bien-fonds : PPE Lutry/B.\_\_\_\_\_/1

(...)

Commune : Lutry  
Numéro d'immeuble : B. \_\_\_\_\_-1  
Immeuble de base : B. \_\_\_\_\_  
Quote-part : 113/1000  
Droit exclusif : Chemin de [...]  
Rez-de-chaussée :  
Appartement de 4.5 pièces de 154 m2  
environ avec cave numéro 1  
Lot 1 des plans

(...)  
Extrait du registre foncier Lausanne/B. \_\_\_\_\_-2  
Bien-fonds : PPE Lutry/B. \_\_\_\_\_-2

(...)  
Commune : Lutry  
Numéro d'immeuble : B. \_\_\_\_\_-2  
Immeuble de base : B. \_\_\_\_\_  
Quote-part : 121/1000  
Droit exclusif : Chemin de [...]  
Rez-de-Chaussée :  
Appartement de 3.5 pièces de 144 m2  
Environ avec cave numéro 2  
Lot 2 des plans

(...)  
Extrait du registre foncier Lausanne/B. \_\_\_\_\_-9  
Bien-fonds : PPE Lutry/B. \_\_\_\_\_-9

(...)  
Commune : Lutry  
Numéro d'immeuble : B. \_\_\_\_\_-9  
Immeuble de base : B. \_\_\_\_\_  
Quote-part : 29/1000  
Droit exclusif : Chemin de [...]  
Sous-sol :  
Local disponible de 110 m2 environ  
  
Lot 9 des plans

(...)

**Cette vente est soumise aux clauses et conditions suivantes :**

(...)

**7. Prix de vente :**

Le prix de vente des lots avant construction est fixé, sans aucune prestation, à la somme de :

**CINQ CENT DIX MILLE FRANCS  
(Fr. 510'000.--)**

pour la part-terrain portant sur le lot un (1) susdésigné :

**TROIS CENT NONANTE MILLE FRANCS  
(Fr. 390'000.--)**

pour la part-terrain portant sur le lot deux (2) susdésigné ;

**TRENTE MILLE FRANCS  
(Fr. 30'000.--)**

pour la part-terrain portant sur le lot neuf (9) susdésigné.  
Ce prix est payé par compensation partielle avec la créance de Fr. 3'760'000 (trois millions sept cent soixante mille francs) de A.D. \_\_\_\_\_ contre O. \_\_\_\_\_ Sàrl, telle qu'elle découle de l'acte de promesse de vente et d'achat signé le 1<sup>er</sup> avril 2011 sous minute [...] du notaire soussigné et de l'acte de transfert signé ce jour sous minute [...] du notaire soussigné.

Quittance du prix de vente est ici donnée.

Il est ici précisé que ce prix s'entend pour l'acquisition du terrain uniquement.

a) Le prix total du lot un (1) de PPE est de deux millions quarante mille francs (Fr. 2'040'000.--) et se décompose de la manière suivante :

1. Prix de vente « part-terrain » Fr.  
510'000

(cinq cent dix mille francs)

2. Contrat d'entreprise totale : Fr.  
1'530'000

(un million cinq cent trente mille francs)

b) Le prix total du lot deux (2) de PPE est de un millions cinq cent septante mille francs (Fr. 1'570'000.--) et se décompose de la manière suivante :

1. Prix de vente « part-terrain » : Fr.  
390'000

(trois cent nonante mille francs)

2. Contrat d'entreprise totale : Fr.  
1'180'000

(un million cent huitante mille francs).

c) Le prix total du lot neuf (9) de PPE est de cent cinquante mille francs

(Fr. 150'000.--) et se décompose de la manière suivante :

1. Prix de vente « part-terrain » Fr.  
30'000

(trente mille francs).

2. Contrat d'entreprise totale : Fr.  
120'000

(cent vingt mille francs).

(...) ».

**3.** Dans un courriel du 16 décembre 2012, V. \_\_\_\_\_ a écrit notamment ce qui suit à K. \_\_\_\_\_ :

« (...)

tout

11c) En dehors du travail usuels (sic) de courtier, que je fais aussi comme toi dans cette promotion (j'entends par là la commercialisation, les rdvs clients, les visites, les tél. les mails, etc etc (...).  
(...)

Je te propose la solution suivante pour I. \_\_\_\_\_ :  
tu encaisses le 100% de com' pour (...) 57'500.--  
tu encaisses en cas de vente par toi la demi com' pour les lots 6 et 8, soit encore une fois 57'500 au total, ce qui te fais un revenu global (...), lots 6 et 8 de 115'0000.--  
En cas de vente de ma part pour ces 2 lots restants ou de mon courtier, je déduirais sa part de commission (20% ou 15%) et on partage le solde à hauteur de 70-30  
(...) » (sic).

**4.** Sous pli du 25 avril 2013, Q. \_\_\_\_\_ a adressé à O. \_\_\_\_\_ Sàrl six factures de 57'500 fr. chacune, relatives aux commissions de vente des lots 1 à 5 et 7, vendus dans le cadre de la promotion I. \_\_\_\_\_, à Lutry.

**5.** A une date inconnue, A.D. \_\_\_\_\_ a fait inscrire une hypothèque légale d'un montant de 4'200'000 fr., nominative et de 2<sup>e</sup> rang, sur la parcelle B. \_\_\_\_\_ de la commune de Lutry. Lorsque les lots n<sup>os</sup> 3 à 5 ont trouvé acquéreur, A.D. \_\_\_\_\_ a dégrevé ceux-ci.

**6.** Le 10 mai 2013, Q. \_\_\_\_\_ a envoyé à O. \_\_\_\_\_ Sàrl une facture de 57'500 fr. relative à la commission de vente du lot n<sup>o</sup> 6 de la promotion litigieuse.

Le 17 mai 2013, le conseil de A.D. \_\_\_\_\_, agissant alors en qualité de conseil de V. \_\_\_\_\_, a adressé à O. \_\_\_\_\_ Sàrl un courrier par lequel il a imparti à cette société un délai au 31 mai 2013 pour régler le montant de 402'500 fr. de commissions concernant la vente des lots n<sup>os</sup> 1 à 7, faisant l'objet de la promotion de I. \_\_\_\_\_, à Lutry, et rappelé que les parties étaient convenues du versement à son mandant, en sa qualité d'apporteur d'affaires, d'un montant correspondant à 15 % du bénéfice de la promotion, soit d'un montant de 457'770 fr.

Par lettre du 29 mai 2013, O. \_\_\_\_\_ Sàrl a, notamment, répondu à A.D. \_\_\_\_\_ que des tensions étaient survenues avec V. \_\_\_\_\_ en raison de son manque d'investissement important dans la recherche d'acquéreurs et, que, dans le cadre du montage financier mis en place, il n'avait jamais été question de lui verser une commission pour les deux lots de PPE que A.D. \_\_\_\_\_ avait acquis. La confiance de sa mandante en

avait ainsi été fortement ébranlée, et ce d'autant plus que V.\_\_\_\_\_ prétendait avoir droit également à une participation sur le bénéfice réalisé, ce qui n'avait jamais été convenu.

Par correspondance au conseil de V.\_\_\_\_\_ du 31 mai 2013, le mandataire de O.\_\_\_\_\_ Sàrl a renouvelé le refus de sa mandante de rémunérer V.\_\_\_\_\_ pour les lots de PPE repris par A.D.\_\_\_\_\_.

**7.** En cours de procédure, A.D.\_\_\_\_\_ a produit deux documents datés du 4 juin 2013, intitulés « CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 8 APPARTEMENTS CHEMIN [...] A 1095 LUTRY PLAN FINANCIER ESTIMATIF / COUT DE REVIENT » et « CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 8 APPARTEMENTS CHEMIN [...] A 1095 LUTRY PLAN FINANCIER ESTIMATIF / ETUDE DE RENTABILITE », mentionnant des commissions de vente de 3 %.

Par courrier du 6 juin 2013, A.D.\_\_\_\_\_ a écrit à O.\_\_\_\_\_ Sàrl qu'il avait récemment appris par V.\_\_\_\_\_ que cette société ne respectait pas les clauses du contrat d'exclusivité conclu à propos des commissions dues, notamment pour les deux lots qu'il avait repris et pour lesquels le paiement de commissions était prévu, et que cette convention devait être prise en compte.

Par lettre à A.D.\_\_\_\_\_ du 14 juin 2013, O.\_\_\_\_\_ Sàrl a contesté devoir une commission pour les lots repris.

**8.** Le 9 juillet 2013, V.\_\_\_\_\_ a déposé devant la Chambre patrimoniale cantonale une requête de conciliation dirigée contre O.\_\_\_\_\_ Sàrl, tendant, avec suite de frais, à ce que cette société soit reconnue sa débitrice des montants de 345'000 fr. pour la vente des lots n<sup>os</sup> 1 à 6 (II), de 57'500 fr. pour la vente du lot no 7 (III), de 57'500 fr. pour la vente du lot n<sup>o</sup> 8 (IV), de 457'770 fr. à titre de participation au bénéfice et qu'elle lui doive prompt paiement de ces montants (V).

Le 28 août 2013, K.\_\_\_\_\_ a ouvert action contre O.\_\_\_\_\_ Sàrl et V.\_\_\_\_\_ par le dépôt d'une requête de conciliation par devant la

Chambre patrimoniale cantonale concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que V. \_\_\_\_\_ soit reconnu son débiteur de 143'750 fr. avec intérêt à 5 % l'an, dès le 5 juillet 2013 (I) et qu'O. \_\_\_\_\_ Sàrl soit reconnue sa débitrice de la somme de 143'750 fr. avec intérêt à 5 % l'an, dès le 5 juillet 2013 (II).

Le 14 octobre 2013, une audience de conciliation destinée à traiter simultanément les requêtes de conciliation déposées par V. \_\_\_\_\_ et par K. \_\_\_\_\_ et réunissant toutes les parties concernées s'est tenue devant la Chambre patrimoniale cantonale. Au terme de l'audience, les parties sont parvenues à conclure une convention prévoyant pour l'essentiel que O. \_\_\_\_\_ Sàrl se reconnaissait débitrice de V. \_\_\_\_\_ de la somme de 155'000 fr., montant payable d'ici au 14 novembre 2013, que V. \_\_\_\_\_ acceptait de retirer, au plus tard le 14 novembre 2013, la poursuite n° [...] auprès de l'Office des poursuites du district de la Riviera, signifiée à O. \_\_\_\_\_ Sàrl, et de faire retirer à ses frais le panneau publicitaire se trouvant devant la promotion I. \_\_\_\_\_ (I), que V. \_\_\_\_\_ et O. \_\_\_\_\_ Sàrl confirmaient la fin du contrat de courtage pour autant que de besoin (II) et que O. \_\_\_\_\_ Sàrl se reconnaissait débitrice de K. \_\_\_\_\_ de la somme de 105'000 fr., montant payable d'ici au 14 novembre 2013, directement en mains de celui-ci (III).

**9.** Le 23 octobre 2013, O. \_\_\_\_\_ Sàrl a adressé à A.D. \_\_\_\_\_ quatre devis avec des pièces jointes. Deux devis concernent le lot n° 1. Le premier mentionne un montant de plus-value de 4'927 fr. 50 pour la fourniture et la pose des appareils sanitaires choisis par A.D. \_\_\_\_\_ auprès de [...] AG conformément à l'offre n° [...] établie par cette entreprise le 25 septembre 2013. Sous trente-sept positions, cette offre décrit chaque élément sanitaire et chaque pièce nécessaire à l'installation et précise dans le détail les prix unitaires de chaque élément et pièce ainsi que le coût total de l'ensemble. Le deuxième devis indique contenir le montant de la plus-value pour la fourniture et la pose de compléments d'installations électriques selon plans fournis en annexes, mais il ne précise pas celle-ci. Il détaille chaque pièce nécessaire (16 au total) aux installations requises, ainsi que leur nombre. Trois autres devis concernent

le lot n° 9. Le premier mentionne un montant de plus-value de 2'980 fr. pour la création d'un local WC « dans le local disponible au sous-sol », selon plan annexé. Il détaille les différents éléments et prestations nécessaires à cette installation sous sept points. Le deuxième devis concerne la fourniture et la pose de compléments d'installations électriques au niveau du local disponible au sous-sol, selon plan en annexe, mais n'indique pas le montant de la plus-value correspondante. Sous six positions, il détaille les pièces nécessaires à ces compléments d'installations ainsi que leur nombre. Le troisième devis, assorti d'un plan, concerne le remplacement de la porte d'entrée du local disponible par une porte de garage basculante, dont il précise les caractéristiques. Il indique un montant de plus-value de 2'680 fr.

Par un courrier recommandé du 26 octobre 2013, A.D. \_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit à la défenderesse :

« (...) »

A l'instant même, je reçois votre courrier concernant divers devis à consulter dans le but de me déterminer dans un laps de temps qui défie tout entendement raisonnable de réaction pour conclure fermement divers contrats, il me semble que deux jours (Sa. Dim.) pour me décider dans de pareils cas, relate de l'utopie, certainement un montage ironique qui va à l'encontre du bon sentiment souhaitable dans cette configuration des relations nous concernant. Je vous ai tenu dès le 5 octobre de ce mois de mon absence pour cause de voyage, je vous prie instamment d'en tenir compte dans vos courriers et délais commerciaux.

(...)

Je me permets de vous retourner en courrier recommandé vos contrats et devis qui restent pour moi illisibles momentanément pour de nombreux attributs. Tellement vos devis manquent de détail tant important, les prix unitaires manquent, description du produit proposé, comparatif des prix avec contrat de base, somme allouée en francs non visible, la différence entre les produits proposés de base avec les montants assignés aux divers lots à disposition et les dépassements en plus-values ; Tout cela n'étant pas clair, je vous prie d'y remédier dans le délai convenable de mon absence.

(...) » (sic).

**10.** Par lettre du 25 novembre 2013, le conseil de A.D. \_\_\_\_\_, agissant alors pour le père et son fils, lequel était également partie prenante à l'affaire, a indiqué à O. \_\_\_\_\_ Sàrl que les descriptifs de construction des lots n<sup>os</sup> 1 et 2 qu'elle avait dûment signés prévoyaient à l'art. 025 que la commission de courtage était comprise dans le prix de vente convenu, qu'en s'acquittant de celui-ci, ses clients avaient bel et

bien payé une commission, que cette commission n'avait toutefois jamais été versée au courtier mandaté, que O.\_\_\_\_\_ Sàrl s'était ainsi enrichie illégalement et qu'elle devait leur rembourser la commission payée en trop.

Le 2 décembre 2013, A.D.\_\_\_\_\_ a fait notifier un commandement de payer d'un montant de 108'300 fr. (poursuite n° [...]) à O.\_\_\_\_\_ Sàrl par l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'Enhaut pour « Enrichissement illégitime sur vente des lots 1 et 2 "Résidence I.\_\_\_\_\_" à Lutry ». La poursuite engagée a été interrompue pour cause de prescription.

O.\_\_\_\_\_ Sàrl a fait opposition totale à ce commandement de payer.

Sous pli du 9 décembre 2013, le conseil de O.\_\_\_\_\_ Sàrl a transmis au mandataire de A.D.\_\_\_\_\_ une déclaration de renonciation de sa mandante à se prévaloir de l'exception de prescription à l'égard de la prétention en enrichissement illégitime élevée par celui-ci et portant sur la vente des lots n<sup>os</sup> 1 et 2 de la résidence.

**11.** Par lettre au conseil de A.D.\_\_\_\_\_ du 20 décembre 2013, le conseil de O.\_\_\_\_\_ Sàrl a relevé que A.D.\_\_\_\_\_, qui était en possession d'une déclaration de renonciation à se prévaloir de l'exception de la prescription, et qui avait été mis en demeure à ce propos, persistait à ne pas vouloir retirer la poursuite interruptive de prescription qu'il avait fait notifier à sa mandante, que cette attitude paraissait inutilement chicanière et que, quoi qu'il en soit et puisqu'elle devait s'y résoudre, sa mandante procéderait par la voie judiciaire, précision étant faite que A.D.\_\_\_\_\_ serait tenu pour responsable de tout éventuel dommage que son comportement pourrait occasionner. Par ailleurs, après avoir fait état d'autres points de discussion, le conseil a rappelé au mandataire de A.D.\_\_\_\_\_ que toutes les plus-values liées au choix du maître de l'ouvrage de matériaux ou travaux d'un coût supérieur à celui défini par l'entreprise générale dans le descriptif général de construction étaient à la

charge de celui-ci, que A.D.\_\_\_\_\_ n'avait toujours pas accepté les plus-values qui portaient sur les installations électriques et appareils sanitaires des lots n<sup>os</sup> 1 et 2 et que les impératifs liés à l'avancement du chantier avaient contraint sa mandante à poursuivre les travaux selon ce que prévoyait le descriptif général de construction. Il a ajouté que si A.D.\_\_\_\_\_ demandait les plus-values en question, un surcoût lié aux modifications à apporter et qui serait payable d'avance serait immanquablement à prévoir. Le conseil a demandé que A.D.\_\_\_\_\_ lui indique, dans un délai échéant le 31 décembre 2013, s'il souhaitait vraiment les plus-values, ajoutant que sans nouvelles de sa part, il considèrerait qu'il y aurait définitivement renoncé.

**12.** Dans un courrier du 16 janvier 2014, le conseil de O.\_\_\_\_\_ Sàrl est revenu sur la problématique des plus-values. Il a écrit au mandataire de A.D.\_\_\_\_\_ que celui-ci n'avait pas signé les devis qui lui avaient été adressés à propos des plus-values relatives aux installations électriques et sanitaires des lots n<sup>os</sup> 1 et 2, que, comme sa mandante avait eu l'occasion de l'expliquer à maintes reprises, les choix opérés auprès du fournisseur, qui concernaient uniquement le matériel, ne valaient pas acceptation de devis, lesquels comprenaient notamment le travail de fourniture et de pose en lien avec le fait de devoir procéder aux adaptations requises, et que A.D.\_\_\_\_\_ avait simplement retourné les devis avec des annotations si bien qu'ils n'étaient pas validés. Le conseil d'O.\_\_\_\_\_ Sàrl a déclaré que, quoi qu'il en soit, les travaux de maçonnerie se poursuivraient inexorablement, les corps de métier ne pouvant indéfiniment les retarder, et qu'il lui adressait sous même pli des devis actualisés, dont les montants avaient été recalculés pour tenir compte de l'avancement des travaux. Il a demandé que A.D.\_\_\_\_\_ confirme sa commande en lui retournant les devis signés et en procédant au règlement du montant de 47'410 fr. dans un délai au 20 janvier 2014. Enfin, le conseil d'O.\_\_\_\_\_ Sàrl a ajouté que, passé ce délai et à défaut pour A.D.\_\_\_\_\_ de retourner les devis signés et d'avoir réglé le montant des plus-values, il considèrerait qu'il aurait renoncé aux travaux correspondants et que les travaux de construction en cours devraient se poursuivre conformément au contrat.

Les devis actualisés sont au nombre de cinq. Deux devis concernent le lot n° 1. Le premier (n° 1.1) fait mention de la fourniture et de la pose d'appareils sanitaires sur la base des choix effectués par A.D. \_\_\_\_\_ auprès de [...] AG pour un montant de plus-value de 9'830 fr. En outre, il contient la remarque suivante : « Etant donné que les murs en béton sont exécutés et pour des raisons techniques, l'emplacement exact des prises d'eau et écoulements mentionnés sur les plans est approximatif » (sic). Dans l'offre correspondante n° [...], établie par [...] AG, le 25 septembre 2013, et jointe en annexe, sont détaillés sous huitante-deux positions chaque élément devant être installé, avec le nombre et le prix unitaire. L'offre précise également dans le détail les pièces nécessaires à l'installation de chaque élément et le coût total de l'intervention de [...] AG, soit 17'145 fr. 95. Le deuxième devis (n° 2.1) concerne la fourniture et la pose de compléments d'installations électriques, selon des plans annexés, et détaille chacun des trente éléments et pièces nécessaires à l'exécution de ces prestations, indiquant un coût total de 13'780 fr. Y figure également la remarque suivante : « Etant donné que les murs en béton sont exécutés et pour des raisons techniques, l'emplacement exact des prises et interrupteurs mentionnés sur les plans est approximatif » (sic). Deux autres devis concernent le lot n° 2. Le premier devis (n° 1.1) se rapporte à la fourniture et la pose d'appareils sanitaires choisis par A.D. \_\_\_\_\_ auprès de [...] AG et indique un montant de plus-values de 7'980 fr. Il contient la remarque suivante : « Etant donné que les murs en béton sont exécutés et pour des raisons techniques, l'emplacement exact des prises d'eau et écoulements mentionnés sur les plans est approximatif. (sic) ». L'offre de [...] AG n° [...] du 25 septembre 2013, qui s'y trouve annexée, détaille sous cinquante-six positions chacun des éléments des installations prévues et précise leur nombre et leur prix unitaire ainsi que le prix total prévu de 11'728 fr. 65. Enfin, le dernier devis (n° 2.1) porte sur la fourniture et la pose de compléments d'installations électriques selon les plans figurant en annexes. Sous trente-sept positions, il détaille les différents éléments des installations, leur nombre et indique un total de plus-values de 15'820 fr. Il indique également ce qui suit : « Etant donné que les murs en béton sont

exécutés et pour des raisons technique, l'emplacement exact des prises et interrupteurs mentionnées sur les devis est approximatif. »

Par télécopie du 20 janvier 2014, le conseil de A.D. \_\_\_\_\_ a avisé le mandataire de O. \_\_\_\_\_ Sàrl que son mandant avait versé le montant de 47'410 fr. sur le compte de l'Etude, mais que cette somme était bloquée jusqu'à ce qu'un accord à propos des points discutés sur les devis soit trouvé entre les parties.

Par télécopie du lendemain, le conseil de O. \_\_\_\_\_ Sàrl a pris note du versement effectué, opération confirmant pour lui que A.D. \_\_\_\_\_ acceptait les plus-values et leur prix selon ce qui avait été défini précédemment et a déclaré que, devant confirmer la commande aux fournisseurs et s'acquitter des plus-values, il demandait le versement en ses mains du montant total de 47'410 fr. sous quarante-huit heures, sous peine de considérer que A.D. \_\_\_\_\_ aurait définitivement renoncé aux travaux devisés.

Par télécopie du même jour, le conseil de A.D. \_\_\_\_\_ a écrit au conseil de O. \_\_\_\_\_ Sàrl qu'il avait constaté qu'en date du 23 octobre 2013, quatre devis, relatifs aux plus-values portant sur des installations sanitaires et électriques totalisant 32'890 fr., lui avaient été adressés, que O. \_\_\_\_\_ Sàrl n'avait toutefois donné aucune suite à sa demande d'informations supplémentaires concernant ces devis et que, comme A.D. \_\_\_\_\_ avait reçu de nouveaux devis relatifs aux mêmes plus-values portant sur les mêmes installations sanitaires et électriques, mais cette fois d'un montant plus élevé de 47'410 fr., il souhaitait que cette différence lui soit expliquée, les devis des 23 octobre 2013 et 14 janvier 2014 étant quasiment similaires. Afin de virer le montant réclamé par O. \_\_\_\_\_ Sàrl, il a demandé que les informations requises lui parviennent d'ici au lendemain.

Par télécopie du même jour, le conseil de O. \_\_\_\_\_ Sàrl a répondu au mandataire de A.D. \_\_\_\_\_ que de nombreuses explications avaient déjà été fournies à ce propos et a précisé que la différence entre

les deux devis s'expliquait par l'écoulement du temps et le fait qu'en raison des tergiversations de A.D.\_\_\_\_\_, l'avancement du chantier nécessitait des travaux complémentaires à ceux des travaux à plus-values initialement discutés. Ainsi, des gainages supplémentaires devaient être effectués dans le béton armé, des plans d'installations techniques étaient à refaire, le tout nécessitant des séances de coordination supplémentaires. Les devis avaient été recalculés pour tenir compte de tous ces éléments, précision étant faite que ce n'était pas O.\_\_\_\_\_ Sàrl qui en avait décidé ainsi mais les entreprises concernées. Le conseil d'O.\_\_\_\_\_ Sàrl a précisé que, néanmoins, si A.D.\_\_\_\_\_ estimait le prix de ces plus-values excessif, il pouvait y renoncer, rappelant qu'à défaut de paiement du montant de 47'410 fr. dans les quarante-huit heures, sa mandante considèrerait qu'il y aurait définitivement renoncé.

Par télécopie du 22 janvier 2014, le conseil de A.D.\_\_\_\_\_ a écrit au mandataire de O.\_\_\_\_\_ Sàrl que, dans un souci de conciliation et par gain de paix, son mandant était prêt à lui verser le montant initial de 32'890 fr., objet des devis du 23 octobre 2013, mais qu'il attendait toujours ses déterminations à propos de l'augmentation du prix des plus-values, précisant que les explications qu'il avait reçues jusqu'alors ne l'avaient pas convaincu. Il a viré le montant précité sur le compte de consignation du conseil de O.\_\_\_\_\_ Sàrl.

Par lettre du 28 janvier 2014, le conseil de O.\_\_\_\_\_ Sàrl a répondu au mandataire de A.D.\_\_\_\_\_ que la différence de 14'520 fr. restait intégralement due et qu'il n'avait pas encore reçu les devis signés, ajoutant que la différence de prix entre les devis du 23 octobre et ceux du 14 janvier 2014 s'expliquait par le fait que depuis l'établissement des premiers devis, le chantier avait progressé et que la réalisation des mêmes plus-values quelques mois plus tard nécessiterait, au stade du chantier, des prestations et travaux supplémentaires non prévus et non devisés, tels que ceux évoqués dans son courrier du 21 janvier 2014. Le conseil d'O.\_\_\_\_\_ Sàrl a détaillé à nouveau les travaux devant être exécutés en plus. S'agissant du montant total des devis du 14 janvier 2014, il a expliqué que, comme il l'avait indiqué à de nombreuses reprises,

celui-ci comprenait, outre leur prix, le coût de la fourniture et de la pose des appareils et matériaux choisis, et que toutes les prestations étaient proposées à un prix forfaitaire en fonction du travail qu'elles nécessiteraient de la part des intervenants impliqués, tant en ce qui concernait la planification que l'exécution ou la surveillance des travaux. Il a demandé à nouveau que les devis relatifs à ces plus-values lui soient retournés datés et signés.

Par correspondance du 31 janvier 2014, tout en relevant que O. \_\_\_\_\_ Sàrl n'avait toujours pas donné suite à la demande d'éclaircissements de sa mandante, le conseil de A.D. \_\_\_\_\_ a déclaré retourner au conseil de O. \_\_\_\_\_ Sàrl les devis du 23 octobre 2013 signés.

Consécutivement à ce courrier, O. \_\_\_\_\_ Sàrl a adressé à A.D. \_\_\_\_\_ un récapitulatif concernant le surcoût des travaux lié à la commande tardive des plus-values sur les lots n<sup>os</sup> 1 et 2 (selon devis n<sup>o</sup> 1 et 2.1 du 14 janvier 2014). Cette pièce, qui porte l'intitulé « MODIFICATIONS TRAVAUX LOTS 1 ET 2 SUITE A DECISION TARDIVE. Devis n<sup>o</sup> 1.1 et 2.1 », est libellée comme suit :

« Installations sanitaire Lots 1 et 2	fr.
2'586.70	
Installations électriques Lots 1 et 2	fr.
4'203.10	
Travaux de maçonnerie Lots 1 et 2	
Honoraires de l'entreprise Générale (modifications plans, analyse et contrôle des offres, séances de coordinations avec les entreprises, adjudications, établissement des devis au MO, marges de	
l'entreprise, etc.)	
Impressions plans numérique	fr. 688.00
Déplacements, frais et débours	fr. 270.00

---

**TOTAL** fr.  
**14'520.00**  
(...) ».

**13.** Dans le cadre de la procédure devant la Chambre patrimoniale cantonale, deux experts ont été mandatés. L'un, [...] de la société fiduciaire [...] SA, a été invité à se déterminer sur le calcul et le montant des commissions réclamées par le courtier V.\_\_\_\_\_. L'autre, [...], architecte EPFL SIA, a été invité à se déterminer sur le montant des plus-values allégué par O.\_\_\_\_\_ Sàrl.

Dans son rapport du 31 juillet 2015, complété le 11 février 2016, l'expert [...] a retenu que le prix de vente des lots n<sup>os</sup> 1 et 2 comprenait une commission de vente de 115'000 fr. (2 x 57'500 fr.) et que la valeur de l'ensemble de la promotion, à savoir tous les lots y compris les lots n<sup>os</sup> 1 et 2, comportait notamment 460'000 fr. de commissions de courtage, tout comme le coût de construction. Il a considéré que le prix forfaitaire de vente des lots n<sup>os</sup> 1, 2 et 9 avait été fixé entre les parties pour la vente de la parcelle B.\_\_\_\_\_ ainsi qu'en compensation de ces lots et a ajouté que les commissions dues sur les lots vendus ou à vendre avaient été fixées à 3 %, à savoir 486'000 fr., pour un coût global de la promotion de 16'200'000 francs. Toutefois, elles avaient été arrêtées à 460'000 fr., ce qui représentait 2,84 % du prix de vente estimé. En outre, il a noté que le chiffre forfaitaire de 57'500 fr. avait sûrement été retenu par une simple division des 460'000 fr. de commissions de courtage pour 8 logements (460'000 fr. : 8 = 57'500 fr.) et qu'une commission de courtage comprise entre 2,84 et 3 % était conforme aux taux pratiqués dans le marché immobilier.

Dans son rapport du 25 mars 2016, l'expert [...] a tout d'abord relevé que, sur un plan général et par expérience de la construction, notamment pour avoir collaboré avec des entreprises générales, la planification de changements d'un descriptif et de plans d'un contrat initial devenait d'autant plus problématique et potentiellement coûteuse que le temps se réduisait entre dates de décision et d'exécution. Après avoir relevé quelques anomalies, notamment dans l'établissement de certains devis, il a analysé, par poste, le document adressé par O.\_\_\_\_\_ Sàrl à A.D.\_\_\_\_\_, intitulé « MODIFICATIONS TRAVAUX LOTS 1 ET 2 SUITE A DECISION TARDIVE. Devis n° 1.1 et 2.1 ». S'agissant des installations

sanitaires et électriques des lots n<sup>os</sup> 1 et 2 qui y étaient indiquées, il a considéré qu'au regard des offres soumises par les entreprises chargées de procéder aux travaux correspondants, le détail des prestations complémentaires et leurs montants étaient crédibles et que, dès lors que ces installations entraîneraient aussi des modifications au niveau de certains éléments de maçonnerie (gainages en mur et dalles exécutés), le même constat pouvait être fait pour les travaux devisés à ce titre. Par ailleurs, il a relevé que, sous le poste « honoraires de l'entreprise Générale », O. \_\_\_\_\_ Sàrl avait indiqué un montant de 5'904 fr. 30 ttc, que les prestations spécifiques auxquelles cette société devait procéder étaient implicitement incluses dans les devis des 23 octobre 2013 et 14-15 janvier 2014 et que dès lors que O. \_\_\_\_\_ Sàrl avait détaillé les éléments constitutifs du supplément demandé, il estimait devoir se référer aux pratiques généralement admises dans le domaine concerné pour se déterminer sur cette question. A cet égard, notant que dans le cadre de son expérience professionnelle, il avait eu connaissance de contrats d'entreprise générale prévoyant des pourcentages d'honoraires de 10 à 15 % (frais accessoires compris), appliqués à la somme hors taxe des travaux étudiés et exécutés, et qu'à sa connaissance, les contrats signés entre les parties pour les lots n<sup>os</sup> 1 et 2 ne comportaient aucune clause fixant les modalités de calcul des honoraires de l'entreprise générale, il a estimé, compte tenu des contraintes de modification sous pression d'un chantier en cours, qu'un taux maximal de 15 % pouvait en l'occurrence être appliqué. Prenant en considération les montants hors taxes, rabais déduits, de 2'395 fr. 10, 3'891 fr. 75 et 803 fr. 60, soit un total de 7'090 fr. 45, il est parvenu à des honoraires de  $(7'090 \text{ fr. } 45 \times 15 \% =) 1'063 \text{ fr. } 55 \text{ ht}$ , soit 1'148 fr. 65 ttc. Pour le montant de 688 fr. ttc indiqué par O. \_\_\_\_\_ Sàrl pour l'impression de plans, l'expert a considéré, ces plans fussent-ils numériques, qu'un taux de 5 % sur honoraires pouvait tout au plus être appliqué à cette prestation, par analogie à ce qui prévalait en matière de contrat d'architecte, et qu'un montant de  $(1'063 \text{ fr. } 55 \times 5 \% =) 53 \text{ fr. } 20 \text{ ht}$ , soit 57 fr. 45 ttc pouvait être retenu. Enfin, il a souligné qu'à défaut de clause spécifiquement prévue dans les contrats et compte tenu du taux appliqué au calcul d'honoraires ci-dessus effectué, les frais de déplacements, autres frais et débours ne pouvaient pas être facturés

séparément. Il en a conclu que le versement d'un montant supplémentaire relatif aux travaux à plus-values commandés tardivement par A.D. \_\_\_\_\_ était bien dû à O. \_\_\_\_\_ Sàrl, mais que le montant réclamé par celle-ci était trop élevé et devait être réduit au montant arrondi de (2'586 fr. 70 + 4'203 fr. 10 + 803 fr. 60 + 1'148 fr. 65 + 57 fr. 45 =) 8'799 fr. 50 ttc.

**14.** Par demande déposée le 3 avril 2014 devant la Chambre patrimoniale cantonale, A.D. \_\_\_\_\_ a conclu notamment, sous suite de frais et dépens, à ce que O. \_\_\_\_\_ Sàrl soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 115'000 fr. à titre de remboursement de commission (II) ainsi qu'à la mainlevée de l'opposition au commandement de payer, poursuite n° [...], notifié le 2 décembre 2013, à concurrence de ce montant (III).

Par réponse du 24 juin 2014, O. \_\_\_\_\_ Sàrl a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à libération et, à titre reconventionnel, à ce que le demandeur soit reconnu son débiteur et lui doive prompt paiement du montant de 14'520 fr. au titre du solde sur les plus-values commandées, avec intérêt à 5 % l'an dès le 28 janvier 2014 (II), du montant de 12'200 fr. à titre de réparation du dommage occasionné en lien avec la vente du lot n° 6 de la propriété par étages, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 décembre 2013 (III), et à ce qu'elle ne soit pas débitrice et ne doive pas au demandeur la somme de 115'000 fr. (IV), la poursuite précitée étant annulée, nulle et de nul effet (V).

**15.** Au cours de l'audience de plaidoiries qui s'est tenue le 14 décembre 2016 devant la Chambre patrimoniale cantonale en présence des parties et de leurs conseils, la défenderesse a réduit sa conclusion reconventionnelle II, ne réclamant plus au demandeur qu'un montant de 8'799 fr. 50 sans intérêt.

## **En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 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 ; JdT 2011 III 43 et les références).

**3.**

**3.1** L'appelant soutient qu'en vertu des dispositions contractuelles qui le lient à l'intimée, celle-ci lui devrait 115'000 fr. de commissions de courtage. Tout en rappelant les principes de l'enrichissement illégitime, il soutient que l'enrichissement obtenu par l'intimée serait évident dès lors qu'il ressortirait des calculs effectués par celle-ci dans le plan financier du projet de PPE qu'une commission de courtage de 3 % aurait été prévue,

soit au final un montant de 115'000 fr. sur les lots n<sup>os</sup> 1 et 2, et que le point 025 du descriptif général de construction prévoirait que la commission de courtage due aux intermédiaires serait comprise dans le prix forfaitaire du contrat d'entreprise. Par ailleurs, il fait valoir que, dès lors qu'il ne chercherait pas à faire exécuter la prestation en faveur du tiers, l'on ne se trouverait pas dans le cadre d'une stipulation pour autrui. Enfin, son appauvrissement résulterait du fait qu'il se serait exécuté en faveur de l'intimée.

### **3.2**

**3.2.1** Préliminairement, on relève, à l'instar des premiers juges, que les parties sont liées par un contrat d'entreprise au sens de l'art. 363 CO, soit que l'intimée, entrepreneur, s'est obligée à exécuter un ouvrage et que l'appelant, maître de l'ouvrage, s'est engagé à lui payer en contrepartie un prix. En outre, les deux parties se sont mises d'accord sur deux points essentiels du contrat, à savoir sur une détermination suffisante de l'ouvrage et sur le principe de la rémunération (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5<sup>e</sup> éd., Schulthess, Genève, Zurich, Bâle, 2016, n° 3618).

**3.2.2** S'agissant du grief d'enrichissement illégitime invoqué par l'appelant, l'art. 62 CO prévoit que celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (al. 1). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2). La prétention en enrichissement illégitime vise à corriger un déplacement patrimonial qui peut découler d'un acte de l'appauvri, de l'enrichi ou d'un cas fortuit (Chappuis, Chappuis, Commentaire romand, Code des obligations I, art. 1-529 CO [ci-après : Commentaire romand], 2<sup>e</sup> éd., 2012, n. 2 ad art. 62 CO).

L'action fondée sur l'enrichissement illégitime repose sur quatre conditions, à savoir l'enrichissement d'une personne, l'appauvrissement d'une autre, un rapport de causalité entre ces deux éléments et l'absence d'une cause légitime (Engel, Traité des obligations

en droit suisse, 2<sup>e</sup> éd., 1997, p. 584 ; Chappuis, Commentaire romand, n. 3 ad art. 62 CO). L'enrichissement et l'appauvrissement résident dans la différence entre le patrimoine actuel de ces parties et celui qui existerait sans l'événement ayant conduit à l'enrichissement, respectivement à l'appauvrissement (ATF 129 III 646 consid. 4.2). Le rapport de connexité exige que l'enrichissement de l'un soit à l'origine de l'appauvrissement de l'autre (Chappuis, Commentaire romand, n. 26 ad art. 62 CO). Enfin, l'absence de cause légitime peut consister en une absence pure et simple de cause, en une cause qui ne s'est pas réalisée ou en une cause qui a cessé d'exister (Chappuis, Commentaire romand, n. 17 ss ad art. 62 CO et les références citées). L'absence pure et simple de cause est le cas de la prestation effectuée en l'absence de tout contrat (une prestation est effectuée par erreur envers un tiers auquel le prestataire n'est pas contractuellement lié), sur la base d'un contrat inexistant (par exemple, qui n'est pas valablement conclu en raison d'un dissentiment latent) ou d'un contrat qui serait nul pour violation des conditions de forme (CO 11) ou en raison de son contenu (CO 20, ou en l'absence de toute autre cause, telle une prétention en dommages-intérêts ou une créance alimentaire (Thévenoz/Werro, Commentaire romand, n. 18, p. 578). Le partage des champs d'application entre l'enrichissement illégitime et les prétentions contractuelles n'est pas aisé. Il a évolué dans le temps, notamment en raison du bref délai – un an – de la prescription de l'enrichissement illégitime (art. 67 CO). Pour le Tribunal fédéral, aussi longtemps que la créancière dispose d'une prétention contractuelle, elle n'est pas appauvrie et de son côté, le débiteur, du fait de son engagement contractuel, n'est quant à lui pas enrichi (ATF 126 III 119). En outre, le fait que le paiement intervienne dans le cadre d'un contrat a pour effet que ce n'est pas de manière illégitime que son bénéficiaire est enrichi (JdT 2000 I 63). L'existence d'une prétention contractuelle empêche donc la naissance d'une prétention en enrichissement illégitime (Thévenoz/Werro, Commentaire romand, n. 35, p. 583).

En l'espèce, les parties ont conclu un contrat d'entreprise générale. Il n'est pas allégué par l'appelant que ce contrat serait nul, aurait été invalidé ou serait soumis à une condition suspensive qui ne se

serait pas réalisée. En vertu des principes ci-dessus exposés, il convient dès lors d'admettre que les 115'000 fr. litigieux ont été versés pour une cause légitime au sens où le prévoit l'art. 62 CO. Pour ce motif, l'appelant ne peut invoquer un enrichissement illégitime de l'intimée et il n'est pas nécessaire d'examiner s'il s'est appauvri, si l'intimée s'est enrichie et s'il existe un lien de causalité dans le déplacement du patrimoine.

Ce grief ne pouvant pas être retenu, il convient d'examiner en vertu du principe *jura novit curia*, si les prétentions de l'appelant peuvent reposer sur un autre fondement juridique.

**3.2.3** Selon l'art. 112 CO, celui qui, agissant en son propre nom, a stipulé une obligation en faveur d'un tiers a le droit d'en exiger l'exécution au profit de ce tiers (al. 1). Le tiers ou ses ayants droit peuvent aussi réclamer personnellement l'exécution, lorsque telle a été l'intention des parties ou que tel est l'usage (al. 2). Dans ce cas, et dès le moment où le tiers déclare au débiteur qu'il entend user de son droit, il ne dépend plus du créancier de libérer le débiteur (al. 3). La stipulation pour autrui n'est pas un contrat, mais un mode spécialement convenu de l'exécution de l'obligation (Tercier/Pichonnaz, le droit des obligations, 5<sup>e</sup> éd., 2012, n° 1046 p. 235 ; Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 2 ad art. 112 CO). Elle fait intervenir trois acteurs : le créancier (stipulant), le débiteur (promettant) et le tiers (bénéficiaire). Il suffit que le tiers soit déterminable au moment de recevoir la prestation (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 7 ad art. 112 CO). La stipulation peut avoir pour objet toute prestation matérielle ou personnelle, tout comportement actif ou passif : le paiement d'une somme d'argent, la fourniture de tout service ou la conclusion d'un contrat comme, par exemple, le fait de procurer au tiers un contrat de gérance (TF 4C.299/2006 du 28 novembre 2006 consid. 2 ; Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 2 ad art. 112 CO).

L'art. 112 CO distingue la stipulation pour autrui imparfaite (al. 1) de la stipulation pour autrui parfaite (al. 2 et 3). Dans la première, le tiers est uniquement destinataire de la prestation et seul le créancier peut agir contre le débiteur. En revanche, dans la seconde, créancier et

débiteur accordent au tiers le droit d'exiger directement la prestation et, le cas échéant, d'actionner le débiteur (ATF 139 III 60 consid. 5.2 ; CACI 28 avril 2016/176 consid. 4.2 et les réf. citées). La stipulation pour autrui parfaite ne se présume pas (ATF 123 III 129 consid. 3d ; Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 9 ad art. 112 CO). Elle se déduit avant tout de l'intention des parties (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 8 ad art. 112 CO), mais également de l'usage, de la loi, ou encore du but et de la nature du contrat (CACI 28 avril 2016/176 consid. 4.2). Le Tribunal fédéral a admis une stipulation pour autrui parfaite dans le cas de l'engagement pris par l'acheteur d'un immeuble de le revendre à un tiers déterminé (ATF 57 II 507 consid. 1) ou de l'engagement de l'acquéreur d'un terrain à bâtir de confier la construction à un certain architecte (ATF 98 II 307 consid. 1). Une stipulation pour autrui parfaite est également retenue lorsque la prestation en question n'a d'intérêt que pour le tiers bénéficiaire (CACI 28 avril 2016/176 consid. 4.2). En cas de stipulation pour autrui imparfaite, le créancier peut exiger du débiteur que la prestation soit faite au tiers, et au tiers uniquement (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 10 ad art. 112 CO). Lorsque le débiteur ne s'exécute pas et que la créance en exécution se transforme en créance en dommages-intérêts pour inexécution, elle appartient au créancier (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 12 ad art. 112 CO). Qu'elle soit en exécution ou pour inexécution, l'objet de la créance ne change pas : sauf révocation, elle porte sur la prestation au tiers que le débiteur aurait fournie s'il avait (bien) exécuté le contrat (idem). En cas de stipulation pour autrui parfaite, le tiers acquiert également un droit de créance propre et conditionnel à l'encontre du débiteur (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 16 ad art. 112 CO). Le débiteur a ainsi deux créanciers pour la même créance (Tevini/Du Pasquier, Commentaire romand, n° 18 ad art. 112 CO). L'un et l'autre peuvent agir contre le débiteur qui ne peut se libérer qu'en mains du tiers conformément à son accord avec le créancier (idem).

En l'espèce, l'appelant ne peut pas agir en exécution des contrats car ceux-ci prévoient que la commission de courtage est due à un tiers, Q.\_\_\_\_\_ . Contrairement à ce que l'appelant soutient, ce n'est pas

parce qu'il ne requiert pas l'exécution au profit du tiers que la clause contractuelle insérée dans le contrat d'entreprise ne serait pas une stipulation pour autrui. Il s'agit d'une stipulation pour autrui parfaite, seule l'exécution en faveur du tiers pouvant être requise. L'intimée s'est par ailleurs exécutée, dans la mesure requise par le tiers, vu l'accord passé entre eux le 14 octobre 2013. A cet égard, le jugement entrepris étant complet et convaincant, il peut être confirmé par adoption de motifs.

**3.2.4** La question de savoir si l'appelant pourrait agir en réduction du prix doit également être examinée.

Lorsque, dans le cadre d'un contrat d'entreprise, le prix a été fixé à forfait, l'entrepreneur est tenu d'exécuter l'ouvrage pour la somme fixée, et il ne peut réclamer aucune augmentation, même si l'ouvrage a exigé plus de travail ou de dépenses que ce qui avait été prévu (art. 373 al. 1 CO). Toutefois, si l'exécution de l'ouvrage est empêchée ou rendue difficile à l'excès par des circonstances extraordinaires, impossibles à prévoir, ou exclues par les prévisions qu'ont admises les parties, le juge peut, en vertu de son pouvoir d'appréciation, accorder soit une augmentation du prix stipulé, soit la résiliation du contrat (art. 373 al. 2 CO). Par ailleurs, le maître est tenu de payer le prix intégral, même si l'ouvrage a exigé moins de travail que ce qui avait été prévu (art. 373 al. 3 CO). On admet ainsi que, sauf exceptions— ainsi si le maître invite l'entrepreneur à réaliser des prestations supplémentaires, à effectuer des prestations différentes, ou s'il accepte la modification de l'ouvrage proposée par l'entrepreneur— les parties doivent convenir d'un nouveau prix, qui peut être supérieur ou inférieur au prix ferme convenu (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd, Schulthess, Genève, Zurich, Bâle, 2016 [cité ci-après : *Les contrats spéciaux*], n° 3998), le prix forfaitaire (ou prix ferme) fixe une limite à la fois minimale et maximale pour la rémunération de l'entrepreneur (TF 4C.23/2004 du 14 décembre 2004 consid. 3.1 ; CACI 20 août 2014/445 consid. 3.3.1.1). En raison des conséquences sévères pour l'entrepreneur, qui supporte le risque d'une mauvaise appréciation dans la fixation du prix, le prix forfaitaire doit résulter de déclarations expresses des parties (Chaix, *Commentaire*

romand, n° 6 ad art. 373 CO). Le prix forfaitaire est invariable, y compris lorsque les frais d'exécution (coûts de main-d'œuvre et autres frais) augmentent ou diminuent par rapport à ce qui avait été prévu à la conclusion du contrat (Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, Schulthess, Zurich, 1999, n° 902 p. 265 [cité ci-après : Gauch]). L'action en réduction de prix découle de l'art. 373 al. 2 CO, laquelle est ouverte - contrat legem - au maître de l'ouvrage, pour éviter un déséquilibre excessif entre prestation et contre-prestation (Thévenoz-Werro, Commentaire romand, n. 4 ad art. 373 CO p. 2288).

En l'espèce, les parties ont conclu un contrat de vente portant sur les lots n°s 1, 2 et 9 des plans de la PPE à construire sur la parcelle B.\_\_\_\_\_. Le prix total du lot n° 1 de la PPE était de 2'040'000 fr., celui du lot n° 2 de 1'570'000 fr. et celui du lot n° 3 de 150'000 fr. Chacun de ces prix se décompose en deux montants, l'un pour le prix de vente « part-terrain », l'autre pour le contrat d'entreprise totale. Pour chaque lot, un contrat d'entreprise générale a été signé le 3 décembre 2012 pour un prix forfaitaire. Le même jour, les parties ont signé deux documents intitulés « descriptif général de construction » pour les lots n°s 1 et 2 qui prévoient sous « 025 Commissions aux intermédiaires » que la commission de courtage est comprise. Lors de la signature de l'acte de vente du 12 décembre 2012, les parties ont indiqué « les comparants confirment l'exclusivité accordée à Q.\_\_\_\_\_ pour la vente des appartements de la PPE jusqu'au 31 décembre 2013, comme stipulé dans l'acte de promesse de vente du 1<sup>er</sup> avril 2011 ». L'intimée ne s'est exécutée que partiellement en faveur du tiers puisqu'il a été convenu, par convention passée en audience de conciliation le 14 octobre 2013, que la commission de courtage serait finalement fixée à 155'000 fr. pour l'ensemble des lots. Il est indéniable que le montant de la commission finalement versé à Q.\_\_\_\_\_ profite à l'intimée au même titre que celle-ci aurait pu profiter d'une évolution favorable des prix du marché ou d'un rabais consenti par un sous-traitant sans que cela profite à l'appelant, dès lors que les parties avaient convenu d'un prix forfaitaire. Il n'y a cependant aucune circonstance extraordinaire au sens de l'art. 373 al. 2 CO qui justifierait que le juge accorde une réduction de prix.

L'appelant ne peut donc pas agir en réduction du prix convenu.

**3.2.5** En conclusion, l'appelant ne peut pas fonder sa prétention en paiement de 115'000 fr. sur l'enrichissement illégitime, le contrat d'entreprise ou la stipulation pour autrui. Le moyen qu'il invoque à ce titre est mal fondé.

#### **4.**

**4.1** L'appelant fait valoir que la différence de prix des travaux à plus-values réclamée par l'intimée serait liée au retard pris dans leur exécution, lequel ne lui serait pas entièrement imputable.

**4.2** Dans le cadre de la conclusion d'un contrat d'entreprise, le caractère ferme du prix forfaitaire n'est pas absolu. Outre l'exception des circonstances extraordinaires et imprévisibles expressément prévue par l'art. 373 al. 2 CO, une seconde exception est possible en cas de modification de commande (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 3998). Si le maître invite l'entrepreneur à réaliser des prestations supplémentaires, à effectuer des prestations différentes, ou s'il accepte la modification de l'ouvrage proposée par l'entrepreneur, les parties doivent convenir d'un nouveau prix, qui peut être supérieur ou inférieur au prix ferme convenu (ibidem). Faute de convention sur le prix, la rémunération de l'entrepreneur se détermine sur la base de l'art. 374 CO (ibidem).

Selon l'art. 374 CO, si le prix de l'ouvrage n'a pas été fixé d'avance, ou s'il ne l'a été qu'approximativement, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur. La rémunération de l'entrepreneur est donc fixée a posteriori, au plus tôt au moment de la livraison de l'ouvrage (CACI 3 mars 2015/112 consid. 3.1.2 et 3.1.3). C'est la dépense de l'entrepreneur qui est déterminante et donne la mesure de la rémunération que le maître doit payer en vertu de l'art. 374 CO (Gauch, op. cit., n° 947). Doivent être rémunérés uniquement le travail et les matériaux qui auraient été nécessaires pour une exécution

rigoureuse de l'ouvrage (ATF 96 II 58 consid. 1). En d'autres termes, les dépenses qui n'étaient pas nécessaires ne doivent pas être rémunérées. Il appartient à l'entrepreneur de prouver l'existence de la modification du contrat ainsi que des frais supplémentaires en résultant (Chaix, Commentaire romand, n° 36 ad art. 373 CO). Cela suppose de démontrer l'existence des éléments nécessaires pour le prix (Chaix, Commentaire romand, n° 14 et 15 ad art. 374 CO).

En l'espèce, seule est litigieuse la différence de montant entre les travaux devisés le 23 octobre 2013, soit 32'890 fr., et ceux devisés le 16 janvier 2014 pour 47'410 fr., l'expert ayant estimé dans son rapport du 25 mars 2016 qu'un montant de 8'799 fr. 50 restait dû. L'appelant ne conteste pas cette quotité mais estime ne pas être entièrement responsable du temps qui s'est écoulé entre l'établissement du premier devis et celui du second et donc de l'augmentation du coût des plus-values. Les premiers juges ne se sont pas penchés sur cette question. Il est exact que le courrier de l'appelant, par lequel il déclare que les devis sont illisibles et manquent de détails (notamment les prix unitaires, les différences entre les montants de base et les montants à plus-value, etc.) est resté, dans un premier temps, sans réponse. L'intimée s'est adressée le 20 décembre 2013 à l'appelant pour lui demander s'il souhaitait toujours les travaux à plus-value. S'en est suivi un courrier de l'intimée du 16 janvier 2014 qui confirme que les devis du 23 octobre 2013 n'avaient jamais été validés et demande qu'ils soient contresignés. Finalement, après de multiples tergiversations, l'appelant a signé les devis du 23 octobre et les a adressés à l'intimée le 22 janvier 2014. Dès lors que ce sont bien les documents initiaux qui ont été adressés à l'intimée trois mois plus tard, l'appelant ne peut pas soutenir ne pas être responsable du retard pris dans l'exécution des plus-values. L'expert [...], dans son rapport du 25 mars 2016, se prononçant sur les allégués 147 à 149, admet qu'un montant de 8'799 fr. 50, relatif aux plus-values commandées tardivement, est justifié.

L'appelant n'est donc pas non plus fondé à se prévaloir de ce moyen.

**5.** En conclusion, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 849 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

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 849 fr. (huit cent quarante-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelant A.D.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 18 décembre 2017, est notifié en expédition complète à :

- Me Dan Bally (pour A.D. \_\_\_\_\_),
- Me Raphaël Brochellaz (pour O. \_\_\_\_\_ Sàrl),

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

- La Chambre patrimoniale cantonale.

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

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

recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :