

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 janvier 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Giroud Walther et M. de Montvallon, juges
Greffier : M. de Mestral

Art. 18, 143 al. 1 et 312 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **I.**_____, à [...], et sur l'appel joint interjeté par **B.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 28 septembre 2021 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 28 septembre 2021, envoyé pour notification aux parties le 21 mars 2022, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges) a notamment dit qu'I._____ devait payer à B._____ le montant de 81'337 fr. 50, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2015, sous déduction d'un montant de 18'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 novembre 2016 (I), a statué sur les frais, les dépens ainsi que l'indemnité du conseil d'office d'I._____ (II à VIII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, saisie d'une demande en paiement de B._____ de la somme de 92'021 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2015, la Chambre patrimoniale cantonale a retenu que la prénommée avait ouvert action contre I._____ pour réclamer le remboursement d'un prêt dont le montant portait sur la part de bénéfice qui lui revenait ensuite de la vente d'un immeuble sis à T._____, copropriété de B._____, de sa fille M._____ et d'I._____, alors marié à M._____. Cet immeuble, composé d'un rural et d'une habitation, a notamment fait l'objet de travaux importants pour la création d'un appartement qu'I._____, ingénieur électricien, a lui-même réalisés en partie. L'immeuble a été vendu en raison de problèmes de voisinage et l'entier du bénéfice de la vente a été réinvesti, dans l'achat d'un nouveau logement familial pour I._____ et M._____, sans que B._____ en soit cette fois copropriétaire avec eux. La part de bénéfice devant revenir à B._____ a ainsi été concédée en prêt aux époux pour faciliter cette nouvelle acquisition. Les premiers juges ont retenu qu'au moment de la vente de l'immeuble sis à T._____, B._____ en était copropriétaire pour un tiers et que le bénéfice de la vente de cet immeuble devait donc être réparti à raison d'un tiers entre chacun des copropriétaires. L'existence d'un prêt dont le montant correspondait à la part du bénéfice qui aurait dû normalement revenir à B._____ a également été retenue. Examinant la question de la compensation invoquée par I._____ pour la valeur des travaux qu'il avait réalisés dans l'immeuble sis à T._____, les premiers juges n'ont retenu qu'un montant de 54'000 fr. à titre de valeur effective

des travaux et prestations réalisés par I._____, les autres estimations ressortant de l'expertise mise en œuvre dans le cadre de la procédure et des allégations d'I._____ ayant été considérées comme insuffisamment démontrées. Les premiers juges ont donc retenu un tiers de ce montant à titre de créance en faveur d'I._____ vis-à-vis de B._____, soit 18'000 francs. Les premiers juges ont par ailleurs déduit du bénéfice réalisé lors de la vente de l'immeuble les prestations de sortie LPP investies lors de l'acquisition par M._____ et I._____.

B. **a)** Par acte du 4 mai 2022, I._____ (ci-après : l'appelant principal) a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant principalement à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 18 août 2016 par B._____ (ci-après : l'appelante par voie de jonction) à son encontre soit rejetée (III/I), que les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 32'215 fr., soient mis à la charge de l'appelante par voie de jonction (III/II), que celle-ci assume l'intégralité des frais de la procédure de conciliation par 800 fr. (III/III) et qu'elle soit la débitrice de l'appelant principal et lui doive immédiat paiement de la somme de 25'000 fr. à titre de dépens pour la procédure de première instance (III/IV), que les frais judiciaires de deuxième instance soient mis à la charge de l'appelante par voie de jonction (III), que celle-ci soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement d'une somme de 5'000 fr. à titre de dépens pour la procédure d'appel (IV) et que l'arrêt soit déclaré exécutoire (V). Subsidiairement, l'appelant principal a encore conclu à la réforme du jugement entrepris en ce sens qu'il doive payer à l'appelante par voie de jonction le montant de 19'733 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2015, sous déduction d'un montant de 18'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 novembre 2016 (VII/I), que les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 32'215 fr., soient mis à la charge de l'appelante par voie de jonction à hauteur de 31'670 fr. 55 et à la charge de l'appelant principal à hauteur de 544 fr. 45, lesquels seraient laissés provisoirement à la charge de l'Etat (VII/II), que l'appelante par voie de jonction assume 95 % des frais de la procédure de conciliation, soit 784 fr. 45, le solde par 13 fr. 55 étant mis à la charge de l'appelant principal et laissés provisoirement à la charge de l'Etat (VII/III) et que l'appelante par

voie de jonction soit la débitrice de l'appelant principal et lui doive immédiat paiement de la somme de 24'577 fr. 50 à titre de dépens pour la procédure de première instance (VII/V [sic]), que les frais judiciaires de deuxième instance soient mis à la charge de l'appelante par voie de jonction (VIII) et qu'elle doive verser à l'appelant principal des dépens pour la procédure de deuxième instance (IX). L'appelant principal a en outre requis l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

b) Par ordonnance du 9 mai 2022, le Juge délégué de la Cour de céans a accordé à l'appelant principal le bénéfice de l'assistance judiciaire avec effet au 4 mai 2022 et désigné Me Nicolas Blanc en qualité de conseil d'office.

c) Par réponse et appel joint du 10 août 2022, l'appelante par voie de jonction a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel (a/I), à l'admission de l'appel joint (b/I), puis principalement et en substance à la réforme de la décision entreprise en ce sens que l'appelant principal doive lui payer le montant de 81'337 fr. 50, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2015 (II/I), que les frais judiciaires, arrêtés à 32'215 fr., soient mis à sa charge à hauteur de 6'443 fr. et à la charge de l'appelant principal à hauteur de 25'772 fr., lesquels seraient laissés provisoirement à la charge de l'Etat (II/II), que l'appelant principal assume quatre-cinquièmes des frais de la procédure de conciliation, soit 960 fr., lesquels seraient laissés provisoirement à la charge de l'Etat (II/III) et que l'appelant principal doive verser à l'appelante par voie de jonction la somme de 18'000 fr. à titre de dépens réduits (II/IV). Subsidiairement, l'appelante par voie de jonction a encore conclu à la réforme du jugement entrepris en ce sens que l'appelant principal doive lui payer le montant de 81'337 fr. 50, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2015, sous déduction d'un montant de 18'000 fr. (II/I).

d) Par ordonnance du 17 août 2022, le Juge délégué de la Cour de céans a accordé à l'appelante par voie de jonction le bénéfice de l'assistance judiciaire, qu'elle avait requis le 15 août 2022, avec effet au 9

mai 2022, et a désigné Me Raphaël Brochellaz en qualité de conseil d'office.

e) Par déterminations spontanées du 10 octobre 2022, l'appelant principal a confirmé les conclusions de son appel et a conclu au rejet de l'appel joint.

f) Le 11 octobre 2022, l'appelante par voie de jonction a contesté la recevabilité des déterminations spontanées de l'appelant principal.

g) Par déterminations spontanées du 17 novembre 2022, l'appelante par voie de jonction a confirmé les conclusions prises dans son écriture du 10 août 2022.

h) Les causes ont été gardées à juger le 2 décembre 2022.

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

1. **a)** L'appelant principal était marié à M._____. Les époux étaient néanmoins séparés au jour du dépôt de la demande en paiement déposée par l'appelante par voie de jonction, une procédure de divorce étant alors en cours.

b) L'appelante par voie de jonction est la mère de M._____.

2. **a)** Le 2 octobre 2009, les parties ainsi que M._____ ont acquis pour un tiers chacun l'immeuble n° [...] de Commune de T._____ sise [...], [...].

b) Le prix d'achat de l'immeuble était de 650'000 francs.

c) L'immeuble a notamment été financé grâce à un prêt hypothécaire de 530'000 fr. octroyé aux trois copropriétaires par la

Banque L._____ ainsi que par des avoirs LPP de l'appelante par voie de jonction, pour un montant de 69'114 fr. 05. Le solde du prix d'acquisition a été versé par I._____ et M._____ selon courrier de la Banque L._____ du 12 février 2018 (cf. lettre j ci-dessous).

d) Les parties et M._____ ont aussi souscrit le 29 septembre 2009 un crédit construction auprès de la Banque L._____ afin d'effectuer des travaux de rénovation et de transformation, notamment en vue de créer, dans une partie non-aménagée du bâtiment, un appartement de 2,5 pièces pour l'appelante par voie de jonction.

e) Le crédit construction, initialement d'un montant de 160'000 fr., a été augmenté une première fois le 10 décembre 2010 à 210'000 fr., puis une seconde fois le 9 mars 2011 à 270'000 francs.

f) M._____ a participé au financement des travaux grâce à ses avoirs LPP à hauteur de 11'711 fr. 80. Ce montant a été versé le 2 octobre 2009 sur le compte immeuble, puis transféré le 5 octobre 2009 sur le compte crédit de construction.

g) L'appelant principal a quant à lui financé les travaux grâce à ses avoirs LPP à hauteur de 20'340 francs. Ce montant a été versé à la Banque L._____ le 16 décembre 2009, directement sur le compte dédié au crédit de construction.

h) Un montant de 2'000 fr. a encore été crédité le 19 novembre 2010 sur le compte construction en provenance du compte immeuble alimenté par ses trois titulaires, à savoir les parties et M._____.

i) Le 20 septembre 2011, le crédit de construction a été consolidé avec le prêt hypothécaire. Il présentait alors un solde négatif de 268'097 fr. 60.

j) Dans le cadre de la procédure, la Banque L._____ a été requise de produire tous les contrats hypothécaires ainsi que tout document indiquant les fonds investis par chaque emprunteur et leur provenance. Elle a transmis les documents demandés en annexe de son courrier du 12 février 2018, courrier dont la teneur est la suivante :

« Pour donner suite à votre requête, vous trouverez ci-joint, les différents documents relatifs à l'acquisition du bien de T._____ à savoir :

- Contrat de base hypothécaire N° [...] de CHF 530'000.00 du 29.09.2009, pour l'acquisition du bien
- Contrat de base pour crédit de construction N° [...] de CHF 160'000.00 du 29.09.2009, en vue de la création d'un appartement de 2,5 pièces
- Correspondance de Me F._____ du 30.09.2009 nous demandant le versement de CHF 543'154.05 pour l'acquisition du bien, au prix de CHF 650'000 selon le projet de vente établi le 8.9.2009 et annexé à dite correspondance (la différence étant des fonds propres versés par les clients directement chez le notaire, le détail de la provenance ne nous est pas conn[u])

Nous relevons que des fonds propres complémentaires ont été versés directement auprès de notre établissement, soit :

- CHF 11'711.80 versés par Mme M._____. Cette somme provenait de son compte de libre passage ouvert auprès de la Banque L._____ de [...], selon correspondance ci-jointe du 24.09.2009.
Le montant a été crédité le 2.10.2009 sur le compte immeuble N°[...] puis transféré le 5.10.2009 sur le compte de construction N° [...].
- CHF 20'340.00 versés par la [...] le 16.12.2009 sur le compte immeuble N° [...], fonds provenant de la LPP de M. I._____, versés à la suite de notre attestation quant à l'utilisation des fonds, voir copie de notre lettre du 9.11.2009 également annexée.

Il est à préciser que le crédit de construction a fait l'objet de deux augmentations en cours des travaux. Vous trouverez également les documents y relatifs en annexe à la présente :

- contrat de base pour crédit de construction de CHF 210'000.00 du 10.12.2010 (soit augmentation de CHF 50'000.00)
- contrat de base pour crédit de construction de CHF 270'000.00 du 09.03.2011 (soit nouvelle augmentation de CHF 60'000.00) ».

3. S'agissant des travaux de rénovation et de transformation à entreprendre, une partie d'entre eux devait être effectuée directement par l'appelant principal, ingénieur-électricien de formation.

Les témoins [...] et [...], tous deux amis de l'appelant principal, ont été entendus dans le cadre de la procédure, étant précisé que [...] l'a d'abord côtoyé professionnellement. Les deux témoins ont confirmé que l'appelant principal s'était effectivement occupé d'une partie des travaux. [...] a notamment déclaré que l'appelant principal avait effectué tant des travaux d'électricité que des travaux de second œuvre, en particulier de plâtrerie, de maçonnerie légère et de menuiserie.

Quant au témoin [...], à savoir l'employé de la Banque L. _____ qui s'était occupé du dossier hypothécaire relatif à l'immeuble de T. _____, il a déclaré qu'il était prévu dans le plan financier que l'appelant principal effectuait lui-même une partie des travaux.

4. a) A compter de 2012, les parties et M. _____ ont rencontré des problèmes de voisinage.

b) Ces difficultés ont incité les parties et M. _____ à vendre leur bien immobilier sis à T. _____ et à acquérir un nouveau logement pour l'appelant principal et M. _____, sans que l'appelante par voie de jonction en soit cette fois copropriétaire avec eux.

c) L'immeuble de T. _____ a ainsi fait l'objet, pour un montant de 1'300'000 fr., d'une vente à terme conditionnelle avec droit d'emption du 4 mars 2013, instrumenté par le notaire F. _____.

d) L'acte de vente à terme susmentionné prévoyait notamment une clause XI, intitulée « Décompte acheteur-vendeur », dont la teneur est la suivante :

« **Décompte acheteur-vendeur**

Un décompte acheteur-vendeur arrêté au jour du transfert sera établi par les soins et aux frais du vendeur dans un délai de trois mois dès l'entrée en jouissance.

Dans ce décompte figureront notamment les finances de chauffage, les bordereaux d'eau, de gaz et d'électricité, les primes d'assurances, l'impôt foncier communal, sans défalcation des dettes, ainsi que tous les autres revenus et charges courantes.

Une fois ce décompte reconnu, le paiement du solde dû par l'une des parties à l'autre devra être effectué dans les dix jours. »

e) Après la conclusion de la vente, le notaire F. _____ a établi un « Décompte du prix de vente pour le vendeur » daté du 31 mai 2013, dont la teneur est la suivante :

« [...]

<input type="checkbox"/>	Prix de vente de la parcelle [...] de T. _____	Fr.	1'300'000.00
<input type="checkbox"/>	Paiement commission de courtage Due à [...] Valeur au 21.03.13	Fr.	42'120.00
<input type="checkbox"/>	Acompte viré s/compte Du notaire P. _____ Valeur 26.03.13	Fr.	87'880.00
<input type="checkbox"/>	Consignation GI 5% versée sur compte consignation [...] valeur 3.06.13	Fr.	65'000.00
<input type="checkbox"/>	Remboursement prêt hypothécaire auprès de la Banque L. _____ du [...] valeur 3.06.13	Fr.	847'701.55
<input type="checkbox"/>	Remboursement LPP Mme B. _____ A Mme B. _____ s/compte [...] valeur 3.06.13	Fr.	69'114.05
<input type="checkbox"/>	Solde dû à I. _____ et M. _____ A verser s/compte du notaire P. _____ (la part due à B. _____ faisant l'objet d'un prêt de cette dernière à I. _____ et M. _____) Valeur 31.05.13	Fr.	188'184.40
	Total égal au prix de vente 1'300'000.00 »	Fr.	1'300'000.00 Fr.

f) Ce décompte final du prix de vente a été signé par les trois copropriétaires de l'immeuble de T. _____, à savoir les parties et M. _____.

g) Entendu au cours de la procédure notamment au sujet du décompte final du prix de vente, et plus précisément au sujet de la mention relative à la « *part due à B. _____ faisant l'objet d'un prêt de cette dernière à I. _____ et M. _____* », le notaire F. _____ a déclaré ce qui suit :

« ad all. 78

Vous me soumettez la pièce 4, le contenu de l'allégué est faux, sous réserve que je confirme avoir établi le décompte. La mention qui figure en pied du décompte est en lien avec les circonstances de l'époque et en particulier l'acquisition d'un nouveau bien immobilier dans le canton de [...] par les époux [...]. Peu avant d'exécuter la vente à terme, j'ai reçu un courrier de B. _____ m'indiquant en substance qu'elle désirait être remboursée de l'entier de la LPP investie et obtenir une part au bénéfice forfaitaire de 20'000 fr. à 30'000 fr. dans le cadre de la vente du bien de [...], dont elle était propriétaire pour un tiers. Elle indiquait dans ce courrier qu'elle désirait que le montant qui lui était dû soit versé sur le compte de sa fille et de son beau-fils en vue de son réinvestissement dans un autre bien immobilier. Pour l'établissement du décompte, j'ai informé les personnes concernées que j'avais reçu ce courrier et on m'a confirmé l'intention de réinvestir la totalité de l'argent obtenu lors de la vente dans le nouveau bien immobilier. En vue de la réquisition au Registre foncier j'ai donc ajouté la mention figurant sur le décompte et l'argent a été adressé à Me P. _____, notaire dans le canton de [...]. Je précise que je ne pense pas que cette mention permettait d'éviter un quelconque gain immobilier ou des droits de mutation. On ne m'a pas informé d'une telle volonté. »

5. a) En cours de procédure, une expertise judiciaire a été réalisée par [...], architecte EPF.SIA. L'expert était appelé à se déterminer sur l'allégué 74 du mémoire de réponse de l'appelant principal, qui se rapportait à l'existence d'une plus-value en raison des travaux réalisés par l'appelant principal et leur montant, ainsi que sur l'allégué 87 du même mémoire, ayant trait à la potentielle compensation entre la valeur des travaux de l'appelant principal et une éventuelle dette à l'égard de l'appelante par voie de jonction.

Le rapport d'expertise a été déposé le 28 décembre 2018. Ses conclusions sont les suivantes :

« En guise de conclusions l'expert rappelle :

La valeur objective des travaux réalisés dans le bâtiment anciennement propriété des parties est estimé à 500'000 francs TTC.

Le défendeur [ndlr : l'appelant principal] a exécuté des travaux et prestations dans le cadre du chantier pour une valeur estimée à 50'000 francs au minimum. L'expert admet en plus avec certaines réserves une valeur de travaux effectués par le défendeur à hauteur de 80'000 francs.

Selon l'expert la valeur intrinsèque de l'ouvrage après travaux se monte arrondi à 1'230'000 francs soit un bénéfice brut de 70'000 francs sur le montant de la vente de l'immeuble pour la somme de 1'300'000 francs, non compris frais de courtage et autres frais ou remboursements des parts de fonds propres. »

b) Selon son rapport, l'expert a rencontré des difficultés importantes lorsqu'il a fallu déterminer le bénéfice net résultant de la vente de l'immeuble de T._____, ceci en raison de l'absence de preuves de paiement pour un certain nombre de dépenses. A cet égard, le rapport d'expertise contient ce qui suit :

« L'expert ne s'explique pas comment et par qui a été payée la différence de 204'844.60 francs (322'344.60 - 117'500.-). [ndlr : selon l'expert, si l'on soustrait au montant du crédit hypothécaire de 800'000 fr. le prix d'achat de 650'000 fr. du bien immobilier et les droits de mutation de 32'000 fr., il ne resterait que 117'500 fr. comme crédit de construction alors que les dépenses de construction se monteraient à 322'344.60].

Le défendeur a bien indiqué à l'expert avoir pris à sa charge un certain nombre de factures sans toutefois pouvoir préciser un montant, la demanderesse [ndlr : l'appelante par voie de jonction] et M._____, ont également déclaré à l'expert ne pas savoir comment cette différence avait été payée.

Cette zone d'ombre est importante dans l'optique de tenter de déterminer le bénéfice réel résulté de la vente de l'immeuble par les parties, les preuves de ces dépenses font défaut. »

c) L'expert s'est également prononcé sur les coûts des travaux engagés par les parties et M._____, ainsi que sur la valeur des travaux effectués par l'appelant principal. Sur ces sujets, l'expert a indiqué ce qui suit :

« **Coûts des travaux selon estimation de l'expert**

Les professionnels de la construction disposent de divers outils ou base de données permettant d'estimer la valeur de travaux de construction projetés. Comme l'expert l'a déjà relevé, une bonne estimation de travaux suppose une bonne précision des détails de construction et une bonne détermination des types de matériaux utilisés et des techniques de mise en œuvre. Les plans d'exécution servent notamment à cela, dans le cas présent les plans ayant servi

à l'exécution des travaux sont certes suffisants pour calculer des quantités mais insuffisants en termes de description de l'ouvrage, les photos, la visite des lieux et les explications du défendeur ont permis dans une certaine mesure de préciser la nature des travaux exécutés.

Malgré l'existence des bases de données que sont la série de prix de la Fédération Vaudoise des Entrepreneur (FVE) ou les catalogues de valeurs référentielles d'éléments de construction et les indices des prix de la construction publiés par l'office fédéral de la statistique (OFS) conjointement avec le Centre de Rationalisation du Bâtiment (CRB), l'établissement d'un devis reste un exercice périlleux en raison des nombreux facteurs influençant les prix dans la construction.

A titre d'information et d'exemple l'expert joint aux annexes 6.5.1 et 6.5.2 divers extraits des éléments de prix, appelés "valeurs référentielles moyennes pour des éléments calculés" établis statistiquement par l'OFS sur la base des descriptions d'éléments de construction type selon les descriptifs du CRB et notamment du catalogue des articles normalisés (CAN) servant souvent de base pour l'élaboration des textes descriptifs d'appel d'offre.

S'agissant du présent ouvrage et plus généralement des travaux de transformations et rénovations, l'expert relève que ces catalogues de prix et catalogues descriptifs sont peu adaptés à ce type de travaux.

Pour rappel, les prix unitaires indicatifs de la construction pour un élément donné sont composé[s] habituellement du coût de la marchandise et de la main d'œuvre pour effectuer un travail donné.

Le prix d'un même matériau peut facilement varier du simple au double selon le lieu d'acquisition dudit matériel, la filière de distribution et la quantité achetée.

Concernant les coûts de main d'œuvre, publiés notamment chaque année par la FVE et d'autres associations de professionnels spécialisés, ceux-ci dépendent également de nombreux paramètres supposant une certaine qualification de la main d'œuvre, un certain rendement dans l'exécution d'un travail donné et bien sûr une qualité d'exécution acceptable répondant aux normes, recommandations et règles de l'art des fabricants des fournisseurs des corps de métier et des associations professionnelles.

Ces quelques considérations faites, l'objet de la mission étant principalement de déterminer la valeur des travaux et prestations du défendeur dans le cadre de la transformation de la ferme et de la création d'un nouvel appartement, l'expert estime que le seul moyen d'arriver à un résultat concret passe par l'estimation de la valeur "intrinsèque" théorique des travaux exécutés, soit travaux exécutés par des entreprises spécialisées du bâtiment, valeur qui ne tient pas compte de tous les avantages, gestes commerciaux d'entreprises ou encore contre affaires que le défendeur a pu négocier et/ou obtenir en tant que professionnel du bâtiment.

Sur la base des quantités déterminées à partir des plans, de la qualité constatée de l'ouvrage, de la nature des travaux, des prix unitaires provenant des bases de données de l'OFS et de la FVE et adapté au projet (par exemple majoration pour transformations et petites quantités), l'expert a recalculé la valeur des travaux exécutés par deux méthodes, le détail de ces estimations figure dans l'annexe 6.7 au présent rapport.

Le coût d'ouvrage estimé sur la base du prix global de construction de 730.- francs HT par [m³] de volume bâti représente 462'800.- francs HT soit arrondi 500'000 francs TTC ; il s'agit là d'un prix minimum s'agissant de la transformation d'un bâtiment existant.

Le coût d'ouvrage sur la base des quantités de travaux et prix unitaires adaptés dans la mesure possible à la nature et à l'ampleur des travaux représente 446'600 francs HT soit 482'000 francs arrondis ; s'agissant d'une estimation sur la base de prix unitaires et quantités dans laquelle certains travaux, constitués uniquement de main d'œuvre ne peuvent pas forcément être estimés, l'expert admet que le coût total d'ouvrage est bien de 500'000 francs. Cette méthode montre cependant que la répartition des coûts d'ouvrage diffère de la répartition des coûts d'ouvrage admise dans le calcul sur la base d'un coût global et de ratios de répartition des coûts sur les postes.

Part et valeur des travaux effectués par le défendeur

Il ressort de l'analyse de décompte global des dépenses (Tableau de synthèse annexe 6.6) que :

- Le montant des dépenses pour fourniture de marchandises diverses pour le chantier représente 138'671 francs, ce montant comprend notamment une part importante d'achat d'isolations, d'appareils sanitaires, de l'escalier, de portes, pour le reste il est difficile de répartir les innombrables autres petites dépenses sur les différents postes de construction du devis recalculé par l'expert.
- Certains travaux pour un montant de 123'447.- francs ont été réalisés essentiellement par des entreprises du bâtiment, il s'agit essentiellement :
 - De la fourniture et pose de la cuisine, entreprise [...], montant 17'770.- francs TTC
 - Des travaux de charpente, planchers, ossature des doublage, cloisons et façade nord, entreprise [...] pour un montant de 28'000 francs
 - De fourniture et travaux de finition des installations de chauffage et sanitaire par l'entreprise [...] pour un montant de 20'750 francs qui comprend la fourniture de matériel la chaudière et diverses interventions pour corriger quelques erreurs de montage du défendeur.
 - De la fourniture et mise en place des chapes par [...] SA pour un montant de 4'010.- frs TTC
 - De l'entreprise [...] qui est intervenue à divers moment sur les travaux de gros œuvre et d'aménagements extérieurs pour un montant global de 40'580 francs TTC comprenant notamment les fournitures de béton et armatures.

- De la fourniture et pose des portes et fenêtres extérieures par l'entreprise [...] pour un montant de 16'258.- francs
- Un montant de dépense à hauteur de 43'610 francs a été comptabilisé et payé en principe à Monsieur [...] qui est intervenu en qualité de manœuvre pour effectuer et aider le défendeur à exécuter l'essentiel des travaux de second œuvre à côté des interventions d'entreprises listées ci-dessus.

La comparaison du tableau global des dépenses avec l'estimation des travaux par l'expert a permis à l'expert d'établir un tableau récapitulatif dans lequel il a introduit sous chaque poste, dans la mesure du possible, les dépenses et factures d'entreprises comptabilisées dans le tableau global des dépenses du défendeur.

Selon ce tableau, il apparaît que la valeur effective des travaux et prestations du défendeur, admis sans réserve par l'expert, se monte à 51'225.- francs. L'expert admet en plus selon ce décompte, avec certaines réserves liées à l'exactitude et à la justification des dépenses annoncées dans le tableau global du défendeur, un montant estimé arrondi à 87'000 francs de valeur de travaux effectués.

Dans son décompte, l'expert a tenu compte et déduit les heures payées à M. [...], à hauteur de 27'000 francs alors que selon tableau global du défendeur le montant payé à M. [...] représente 33'590.- francs.

L'expert estime qu'il y donc lieu de déduire encore, arrondi, 7'000.- francs à la part estimée de la valeur des travaux du défendeur, ce qui ramène le montant à 80'000.- francs environ. »

d) En fin de compte, l'expert a répondu de la manière suivante à l'allégué 74 concernant une éventuelle plus-value résultant des travaux effectués par l'appelant principal :

« Al. 74

La plus-value réalisée est majoritairement, si ce n'est exclusivement consécutive aux travaux réalisés par le défendeur qui ne lui ont jamais été payé[s] et lui restent du[s].

La plus-value, différente de la notion de bénéfice sur le produit de la vente, selon l'analyse pragmatique de l'expert est équivalente à la valeur réelle des travaux et prestations exécutés pour la transformation du bâtiment et la création d'un second appartement.

Selon les analyses de l'expert et l'ensemble des contrôles et calculs effectués, le coût d'ouvrage effectif des travaux réalisés n'est pas inférieur à 460'000 francs HT soit arrondi, près de 500'000 francs (tableau annexe 6.8 au rapport).

La valeur des travaux et prestations réalisées par le défendeur, comprises dans le coût global estimé à 500'000 francs, est au

minimum de 50'000 francs et au maximum de 130'000.- francs (tableau annexe 6.5).

Pour l'expert la valeur intrinsèque de l'ouvrage correspond au prix d'acquisition du bâtiment, soit 650'000 francs, aux frais liés à l'acquisition à hauteur de 5% du prix de vente (frais de notaire, droits de mutations et taxes) soit 32'500 francs, au coût de construction estimé et admis à hauteur de 500'000 francs et aux frais bancaires découlant de l'utilisation du crédit hypothécaire soit arrondi 47'700 francs ; le coût effectif de l'ouvrage après travaux se monte donc arrondi à 1'230'000 francs soit un bénéfice brut de 70'000 francs sans tenir compte des frais de courtage et autres frais ou remboursements de parts de fonds propres. »

e) S'agissant de l'allégué 87 relatif à une éventuelle compensation de la valeur des travaux effectués par l'appelant principal avec le prêt octroyé par l'appelante par voie de jonction, l'expert relève ce qui suit :

« Al. 87

Et ce montant serait, dans tous les cas, largement compensé par la valeur des travaux réalisés par l._____

Il n'appartient pas à l'expert de se prononcer sur le montant qui serait dû à la demanderesse et si ce montant doit être calculé avec ou sans la déduction de son apport de fonds propres ; la valeur des travaux réalisés par l._____ n'est pas inférieure à 50'000.- francs et pourrait aller jusqu'à 130'000 francs.

L'expert rappelle également que son analyse des dépenses affectées aux travaux selon le tableau global des factures produit par le défendeur a conduit l'expert à mettre en évidence qu'une part correspondant à environ 200'000 francs parmi les dépenses comptabilisées n'avaient visiblement pas pu être débitée du crédit hypothécaire (voir alinéa 8 p. 12) ; cas échéant, en admettant que le défendeur soit en mesure de prouver le paiement d'une partie de ces factures par ses soins, il y aurait lieu d'ajouter ces montants à la valeur des travaux et prestations du défendeur à moins que ceux-ci n'aient déjà été pris en considération par l'expert dans son tableau de décompte de la valeur des travaux effectués par le défendeur. »

f) L'expert a déposé un rapport d'expertise complémentaire le 18 septembre 2022. Il a confirmé que l'appelant principal avait effectué des travaux valorisés à 50'000 fr. hors taxe, soit à 54'000 fr. toutes taxes comprises (ci-après : TTC). Les conclusions du rapport complémentaire d'expertise sont les suivantes :

« 5. CONCLUSIONS

L'expert a estimé la valeur des travaux exécuté par deux méthodes de calcul différentes, la première sur la base d'un coût par mètre

cube et d'une répartition du coût global selon les ratios des différents postes de construction et la seconde sur la base de quantités recalculées à partir des plans et coupes ([m¹], [m²], [m³], bloc, pc) et des prix unitaires moyens pour chacune des quantités (méthode par éléments).

Selon ces calculs estimatifs de l'expert et de l'ensemble des contrôles effectués et des nouveaux contrôles dans le cadre du présent complément d'expertise, l'expert confirme que la valeur admise des travaux réalisés n'est pas inférieure à 460'000 francs HT soit arrondi, près de 500'000 francs (tableau annexe 6.8 au rapport).

Les tableaux de contrôle et de suivi des dépenses, après contrôle de l'expert, aboutissent à un montant de dépenses à hauteur de 322'000 francs TTC y compris la main d'œuvre payée à Monsieur [...].

Les parties avaient un crédit de construction/rénovation à hauteur de 270'000 francs, sur la base des tableaux de contrôle des dépenses l'expert ne peut pas déterminer qui a payé les 52'000 francs excédant le crédit alloué par la banque !

En plus des dépenses admises à hauteur de 322'000 francs par l'expert, le défendeur a exécuté des travaux et prestations dans le cadre du chantier pour une valeur estimée à 50'000 francs HT au minimum (54'000.- TTC). Le montant des dépenses y compris les travaux du défendeur s'établit donc à 376'000 francs TTC soit une "économie" de 124'000 francs TTC par rapport à la valeur estimée des travaux.

L'expert relève que le défendeur, en plus des travaux d'électricité qui font partie de son métier, a effectué ou participé, dans la mesure de ses compétences et de ses connaissances pratiques de la construction, à des travaux qui n'ont pas été exécutés et facturés par des entreprises ou mandataires spécialisés, en particulier démolitions et démontages, poses d'isolations, peinture, montage d'escalier, rafraîchissement d'éléments de charpente restant apparent, piquage et remise en état d'un mur en moellons apparents, ainsi que diverses finitions et direction des travaux, avec l'aide de Monsieur [...] et par moment de son ex-conjointe.

Enfin, l'expert estime que le défendeur, en sa qualité de professionnel du bâtiment, a contribué à l'économie réalisée sur la valeur estimée des travaux, en obtenant de la part des entreprises engagées des avantages ou gestes commerciaux plus important qu'un particulier voire en négociant des contre-affaires.

L'expert confirme donc ses conclusions du rapport de base, le défendeur a effectué des travaux pour une valeur de 54'000 francs TTC au moins et a contribué à l'économie sur le coût de construction, estimé à 124'000 francs TTC, en effectuant divers autres travaux et en obtenant des conditions, l'expert estime la valeur de ces autres travaux, prestations et conditions obtenue à 50'000 à 80'000 francs en plus des travaux d'électricité. »

En ce qui concerne les frais d'installations électriques, le tableau annexé à l'expertise complémentaire mentionne, en page 41, rubrique 23, que ceux-ci se montent à 33'000 francs.

g) S'agissant d'éventuels rabais et autres avantages dont l'appelant principal aurait pu profiter compte tenu de sa profession, l'expertise complémentaire dit ce qui suit :

« Par déduction, étant donné qu'il n'est pas possible, sur la base des informations reçues des parties et du défendeur en particulier, de déterminer avec précision l'enveloppe des travaux et prestations effectués par le défendeur, l'expert constate, entre le coût estimatif de l'ouvrage recalculé selon la méthode du prix au mètre cube (estimation de l'expert arrêtée à 500'000 Frs TTC) et les dépenses comptabilisées par les parties dans les tableaux de contrôle des dépenses (montant admis après contrôle de l'expert à hauteur de 322'000 Frs TTC arrondi) une différence de 178'000 francs TTC.

Cette différence s'explique en partie par les travaux que le défendeur était à l'évidence en mesure d'exécuter lui-même de par sa formation (études et réalisation des installations électriques), par ses interventions effectives dans les travaux préparatoires de démolition et démontage, le montage des appareils sanitaires, le montage de l'escalier avec Monsieur [...], les travaux préparatoires à la peinture, la peinture, les travaux de préparation des anciennes pièces de bois conservées et apparentes; à cela s'ajoute le fait que le défendeur, en tant que professionnel du bâtiment, a certainement profité, comme l'indique l'expert en page 14 du rapport de base, s'agissant du coût de construction estimé à 500'000 francs TTC, "*... l'estimation de la valeur "intrinsèque" théorique des travaux exécutés ...ne tient pas compte de tous les avantages, gestes commerciaux d'entreprises ou encore contre affaires que le défendeur a pu négocier et/ou obtenir en tant que professionnel du bâtiment.*"

Ces différents facteurs ne sont pas négligeables lorsque l'on sait que les entrepreneurs jouissent de rabais sur les matériaux et marchandises allant de l'ordre de minimum 10% jusqu'à près de 35% et que les prix coûtants des tarifs horaires de la main d'œuvre peuvent couramment se situer près de 30% en dessous des tarifs horaires officiels et publics. »

h) Le rapport d'expertise complémentaire indique encore ce qui suit en pages 18 et 19 :

« La méthode utilisée par l'expert est clair, à défaut de pouvoir déterminer avec précision le montant des travaux effectués par le demandeur [*recte* : défendeur] sur la base d'un devis ou d'une facture correspondant aux travaux exécutés et constatables, l'expert a estimé le coût estimé et admissible des travaux en se

servant de la méthode des ratios pour les différents postes de construction sur un ouvrage partant du principe que le coût d'ouvrage estimé est au minimum de l'ordre de 730.- francs par mètre cube transformé et rénové.

(...)

Le montant de 51'225 francs HT admis par l'expert et arrondi à 50'000 francs HT comme valeur minimum des travaux exécutés par le défendeur et parfaitement justifié en termes de coûts de construction et n'est pas en contradiction avec le fait que l'expert a constaté que les tableaux récapitulatifs des dépenses étaient lacunaires et établis de manière très simple qui ne permet que difficilement de rattach[er] les dépenses de manière précise aux différents postes habituels qui constituent la base des devis de construction. »

6. a) La procédure de conciliation introduite le 14 avril 2016 ayant échoué, l'appelante par voie de jonction a ouvert action contre l'appelant principal par demande du 18 août 2016 en concluant, sous suite de frais et dépens, à ce que l'appelant principal soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement de la somme de 92'021 fr. 45, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2015 (I) et à ce que l'appelant principal soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement de la somme de 10'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2015 (II).

b) Dans sa réponse du 21 novembre 2016 l'appelant principal a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande. L'appelant principal a également déposé, dans la même écriture, une demande d'appel en cause visant à ce que M. _____ soit condamnée à le relever, dans la mesure que justice dirait, des conclusions prises par l'appelante par voie de jonction au pied de sa demande du 18 août 2016.

c) La Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a, par prononcé du 23 juillet 2017, déclaré irrecevable la requête d'appel en cause déposée par l'appelant principal.

d) Le 24 mars 2017, l'appelant principal a déposé une requête sollicitant que le litige soit dénoncé à M. _____, qui n'a pas réagi.

e) Les témoins M._____, [...], [...], [...] ont été entendus le 30 janvier 2018. Les parties ont été interrogées lors de la même audience. Le notaire F._____ a été entendu lors de l'audience du 21 mars 2018.

f) L'audience de plaidoiries finales s'est tenue le 26 août 2021.

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 suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les 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 La partie adverse peut former un appel joint dans sa réponse, qui doit être déposé dans un délai de 30 jours (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC).

1.3 Formé en temps utile, compte tenu des fêtes judiciaires de Pâques, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

L'appel joint a été déposé par l'appelante par voie de jonction dans le délai imparti pour le dépôt de la réponse (art. 313 al. 1 CPC) compte tenu des fêtes estivales, de sorte qu'il est également recevable.

1.4

1.4.1 Dans son courrier du 11 octobre 2022, l'appelante par voie de jonction a contesté la recevabilité des déterminations spontanées de l'appelant principal du 10 octobre 2022 sur sa réponse à l'appel, écriture que celui-ci a déposée en même temps et dans le même acte que sa réponse à l'appel joint. L'appelante par voie de jonction lui reproche ainsi de ne pas avoir respecté le délai jurisprudentiel applicable en matière de déterminations spontanées.

1.4.2 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les réf. citées). Il appartient aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 et les réf. citées). Ce droit à la réplique vaut pour toutes les procédures judiciaires (ATF 138 I 154 consid. 2.5 ; TF 5A_504/2018 du 25 juin 2018 consid. 3.1).

Il n'impose toutefois pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Elle doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1 ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; ATF 138 I 484 consid. 2.4).

Un délai inférieur à dix jours ne suffit pas à garantir l'exercice du droit de répliquer, tandis qu'un délai supérieur à vingt jours permet, en l'absence de réaction, d'inférer qu'il a été renoncé au droit de répliquer. En d'autres termes, une autorité ne peut considérer, après un délai de moins de dix jours depuis la communication d'une détermination à une partie, que celle-ci a renoncé à répliquer et rendre sa décision (parmi d'autres TF 5A_144/2021 du 28 mai 2021 consid. 5 ; TF 1C_270/2020 du 4 mars 2021 consid. 5.1 et les réf. citées).

Si aucun délai n'a été fixé et que la détermination parvient au tribunal après ce délai de vingt jours, mais avant le prononcé du jugement, le tribunal doit en tenir compte (TF 5A_155/2013 du 17 avril 2013 consid. 1.4).

1.4.3 En l'espèce, un délai au 10 octobre 2022 a été imparti à l'appelant principal pour le dépôt d'une réponse à l'appel joint, étant précisé que l'acte de l'appelante par voie de jonction comportait lui-même une écriture double, à savoir une réponse et un appel joint. On ne saurait dès lors considérer que ce délai ne s'appliquerait pas aux deux volets de l'acte sur lequel la partie concernée a été invitée à se prononcer. Il serait en effet totalement artificiel de distinguer les deux opérations en admettant l'application de deux délais différents, l'un pour se déterminer sur la réponse et l'autre pour répondre à l'appel joint. Au surplus, le droit de réplique spontané est conçu pour sauvegarder le droit d'être entendu des parties avant que l'autorité ne statue, ce qui est sans rapport avec la problématique soulevée par l'appelante par voie de jonction.

Ainsi, les déterminations spontanées déposées par l'appelant principal sont recevables.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et

doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie toutefois pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3)

3.

3.1

3.1.1 Dans un premier moyen, l'appelant principal se plaint d'une constatation erronée des faits par l'autorité de première instance. Il reproche aux premiers juges de ne pas avoir repris la clause XI de l'acte de vente de l'immeuble n° [...] de la Commune de T.____ du [...] ni l'intégralité des déclarations faites par le notaire F.____, lors de son audition par les premiers juges, au sujet du courrier que l'appelante par voie de jonction lui avait adressé, lequel traitait de la part du bénéfice de la vente de l'immeuble qu'elle entendait réclamer. L'absence de prise en compte des deux éléments factuels en question aurait faussé l'interprétation subjective de la volonté contractuelle des parties et de M.____ à laquelle l'autorité de première instance a procédé en l'amenant à retenir à tort l'existence d'un contrat de prêt ou d'un accord sur la liquidation de la copropriété. L'appelant principal soutient ainsi que le décompte achat-vente du 31 mai 2013 établi par le notaire M.____ ne constituait pas un accord de liquidation de leur copropriété, mais qu'il

avait uniquement pour vocation d'arrêter l'éventuel solde dû par les acheteurs ou les vendeurs lors de la vente de l'immeuble et non de régler les rapports internes entre les copropriétaires - vendeurs, ce que les premiers juges auraient dû déduire par une interprétation objective de la volonté contractuelle des parties et de M._____ selon le principe de la confiance.

3.1.2 Pour retenir l'existence du contrat de prêt, les premiers juges se sont tout d'abord fondés sur le témoignage du notaire F._____, qui a confirmé l'existence du contrat de prêt passé par les parties. Ils ont ensuite considéré que le versement de l'entier du bénéfice réalisé lors de la vente de l'immeuble de T._____ au notaire P._____ instrumentant l'achat du nouvel immeuble accréditait l'existence d'un prêt concédé par l'appelante par voie de jonction. Enfin, ils ont retenu que la mention expresse d'un prêt, accordé par l'appelante par voie de jonction à l'appelant principal et M._____, sur le décompte signé par toutes les parties, démontrait l'existence du contrat en cause.

3.1.3 La question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (cf. art. 18 CO ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; ATF 123 III 35 consid. 2b).

Le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont

comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il doit interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités ; sur le tout : TF 4A_287/2021 du 7 juin 2022 consid. 6.1.2).

3.1.4 Dans le cas d'espèce, la Cour de céans peut limiter son examen à l'interprétation subjective de la volonté des parties. En effet, la volonté des parties est clairement exprimée dans le décompte établi le 31 mai 2013 par le notaire F._____ qui mentionne le terme « prêt » en toutes lettres et ses déclarations verbalisées en audience confirment également si besoin en était qu'il s'agissait bien d'un contrat de prêt passé entre les parties. L'examen de l'intégralité des déclarations du notaire sur cette question ne modifie en rien cette appréciation. L'utilisation des termes « *la part due à B._____ faisant l'objet d'un prêt de cette dernière à I._____ et M._____* » sur le décompte ne laisse place à aucune autre interprétation possible sur les intentions poursuivies par les parties concernées lors de l'établissement du décompte en question. Les trois propriétaires ont bel et bien voulu passer un contrat de prêt, son montant étant examiné ci-après.

3.1.5 Quant à la clause XI de l'acte de vente à terme avec droit d'emption de l'immeuble de T._____ du 4 mars 2013, elle prévoit uniquement l'établissement d'un « Décompte acheteur-vendeur », qui doit être distingué du décompte final du prix de vente, sans exclure pour

autant que ce dernier décompte puisse intégrer un contrat de prêt. Cette clause n'est donc d'aucune utilité pour interpréter la volonté des parties sur la problématique du prêt invoqué par l'appelante par voie de jonction.

3.2

3.2.1 L'appelant principal soutient ensuite que l'immeuble de [...] a été vendu à perte. Pour le démontrer, il reprend les montants investis au moment de l'acquisition, ceux qui concernent les travaux de construction et enfin d'autres charges et frais en lien avec la vente. L'appelant principal conteste en particulier que l'on puisse déduire du décompte du 31 mai 2013, l'existence d'un accord interne des copropriétaires sur la répartition des sommes qui ont été réinvesties dans le nouvel immeuble. L'appelant principal conteste la prise en compte par les premiers juges de l'acompte versé au notaire P. _____ pour déterminer le bénéfice réalisé lors de la vente de l'immeuble de [...], considérant que la mention du prêt sur la part revenant à l'appelant par voie de jonction ne se rapportait qu'au montant concerné par cette rubrique. Il soutient par ailleurs, au vu des déclarations du notaire F. _____, que l'appelante par voie de jonction entendait uniquement obtenir une part au bénéfice comprise entre 20'000 et 30'000 fr. dans le cadre de la vente. L'appelant principal reproche encore aux premiers juges de s'être écartés sans raison de l'expertise qui aurait retenu l'existence d'un bénéfice brut de 70'000 fr. ensuite de la vente de l'immeuble, respectivement une absence de bénéfice net, ce qui aurait dû conduire au rejet de la demande de l'appelante par voie de jonction.

3.2.2 Pour déterminer le bénéfice à partager entre les trois copropriétaires, les premiers juges ont pris en compte les sommes réinvesties dans l'acquisition du nouvel immeuble, soit 87'880 fr. versés au notaire P. _____ à titre d'acompte le 26 mars 2013 et 188'184 fr. 40 correspondant au solde du prix de vente (1'300'000 fr.) après paiement de la commission de courtage (42'120 fr.), déduction de la consignation de 5 % du prix de vente pour le paiement de l'impôt sur le gain immobilier (65'000 fr.), du remboursement du prêt hypothécaire (847'701 fr. 55) et du remboursement de la part de prévoyance LPP investie par l'appelante par voie de jonction (69'114 fr. 05), éléments figurant dans le décompte

du 31 mai 2013. Les premiers juges ont encore déduit les avoirs de prévoyance investis par l'appelant principal et son épouse, telle que l'instruction a pu les déterminer, à savoir 20'340 fr. pour l'appelant principal et 11'711 fr. 80 pour M. _____, ce qui a donné un bénéfice net de 244'012 fr. 60, que l'autorité de première instance a divisé par trois pour déterminer ce qui devait revenir à l'appelante par voie de jonction. Enfin, les premiers juges se sont fondés sur l'expertise réalisée en cours de procédure pour déterminer la valeur des travaux réalisés personnellement par l'appelant principal, valeur qu'ils ont arrêtée à 54'000 fr. TTC, retenant l'estimation de l'expert. Ils sont ainsi arrivés à la conclusion que l'appelant principal devait verser à l'appelante par voie de jonction un montant de 81'337 fr. 50 (244'012 fr. 60 / 3), sous déduction de 18'000 fr. (54'000 fr. / 3), correspondant aux travaux réalisés personnellement par l'appelant principal.

3.2.3

3.2.3.1 La Cour d'appel civile reprendra les différents postes dont l'appelant principal soutient qu'ils auraient dû être pris en compte à titre de déduction sur le prix de vente.

3.2.3.2 Frais d'acquisition

a) Il ressort du courrier de la Banque L. _____ du 12 février 2018 et de ses annexes que pour obtenir le prêt hypothécaire de 530'000 fr., les « clients », à savoir l'appelant principal, l'appelante par voie de jonction et M. _____, ont dû investir 106'845 fr. 95, étant rappelé que l'appelante par voie de jonction n'a de son côté jamais soutenu avoir investi autre chose que son avoir LPP à hauteur de 69'114 fr. 05 au moment de l'achat du bien immobilier. Ce montant de 106'845 fr. 95 se distingue des avoirs LPP versés ultérieurement à la Banque L. _____ par l'appelant principal et M. _____ et se détermine comme il suit : valeur de l'immeuble de 650'000 fr. sous déduction du montant versé par la Banque L. _____ (cf. passages du courrier du 12 février 2018 précité reprenant le courrier de Me F. _____ du 30 septembre 2009), soit 543'154 fr. 05, et de l'avoir LPP de l'appelante par voie de jonction par 69'114 fr. 05, ce qui

permet de révéler une différence de 37'731 fr. 90 correspondant par conséquent aux fonds propres investis par l'appelant principal et M. _____ directement. Certes, ce montant n'est pas établi par la preuve directe d'un versement de l'appelant principal ou de M. _____ au notaire F. _____, mais la Banque L. _____ qui a accordé le prêt hypothécaire déclare que la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et son versement correspond aux fonds propres investis par ses clients, ce qui n'a pas à être remis en cause, dès lors qu'aucune institution bancaire n'accorde de prêt hypothécaire sans s'être assurée au préalable que ses clients disposaient des fonds propres nécessaires.

Au vu de ce qui précède, le montant de 37'731 fr. 90 sera admis à titre d'investissement en fonds propres de l'appelant principal et de M. _____, ce qui n'a pas été retenu par les premiers juges.

b) La Cour de céans retiendra le montant de 69'114 fr. 05 correspondant à l'avoir LPP investi par l'appelante par voie de jonction, lequel lui a été remboursé, ce qui ressort du décompte final de Me F. _____.

c) Sur la base du courrier de la Banque L. _____ du 12 février 2018 et des décomptes bancaires annexés (pièce requise 152), la Cour de céans retiendra également le montant de 543'154 fr. 05 versé par la Banque L. _____ le 1^{er} octobre 2009.

d) L'appelant principal fait encore valoir en appel un montant de 21'450 fr. pour le paiement des droits de mutation liés à l'acquisition de l'immeuble. Cependant, il n'a pas allégué ce montant en procédure et n'a fourni aucune preuve à ce sujet. La Cour de céans ignore tout du montant et de la personne qui en a assumé financièrement la charge. Ce montant ne sera donc pas retenu.

e) Ainsi, les frais d'acquisition admissibles sont de 37'731 fr. 90 (provenant de l'appelant principal et de M. _____), 69'114 fr. 05 (provenant de la LPP de l'appelante par voie de jonction) ainsi que

543'154 fr. 05 (provenant d'un prêt hypothécaire accordé par la Banque L._____), pour un total de 650'000 francs. Dès lors que le prêt hypothécaire a été consolidé avec le crédit de construction le 12 septembre 2011, seuls les autres montants mentionnés ci-dessous doivent être pris en compte une fois le remboursement de la Banque L._____ déduit du prix de vente (cf. ch. 3.2.3.4 ci-dessous).

3.2.3.3 Frais de construction

a) Le relevé de compte de la Banque L._____ du crédit de construction résultant du courrier du même établissement du 12 février 2018 présentait un solde négatif de 268'097 fr. 60 au moment de sa clôture le 20 septembre 2011.

b) Ce compte a été alimenté par les avoirs LPP de l'appelant principal et de M._____. L'avoir LPP de M._____ de 11'711 fr. 80 a été versé à la Banque L._____ le 2 octobre 2009 sur le compte immeuble, l'écriture du 5 octobre 2009 indiquant qu'il a ensuite été transféré sur le compte crédit de construction. L'avoir LPP de l'appelant principal de 20'340 fr. a été versé à la Banque L._____ le 16 décembre 2009, directement sur le compte dédié au crédit de construction. Enfin, un montant de 2'000 fr. a encore été crédité le 19 novembre 2010 en provenance du compte immeuble alimenté par ses trois titulaires, soit l'appelant principal, l'appelante par voie de jonction et M._____. Il faut donc ajouter les montants de 11'711 fr. 80, 20'340 fr. et 2'000 fr. comme ayant été utilisés pour la construction et la rénovation de l'immeuble.

c) Le montant de 130'000 fr. mentionné en deuxième instance par l'appelant principal ne figure pas sur les relevés du compte crédit de construction. L'appelant principal n'explique pas comment il parvient à ce montant qui n'a pas été allégué en procédure. Faute d'allégation en procédure et de preuve démontrant son utilisation à titre de frais de construction, ce montant ne sera pas retenu par la Cour de céans.

d) Enfin, l'appelant principal mentionne le montant de 33'000 fr. pour les travaux d'électricité qu'il a exécutés, se référant à la page 21 du rapport d'expertise complémentaire. Le rapport ne dit rien du montant en question à la page concernée. Le montant apparaît en revanche sur le tableau des coûts de construction estimés par l'expert au niveau des installations électriques. Là aussi, ce montant n'a pas été allégué en procédure. La Cour de céans retiendra au surplus qu'il est d'ores et déjà compris, à tout le moins en partie, dans les frais de construction assumés au travers du compte crédit de construction, dès lors que ces 33'000 fr. cumulent en réalité le coût des matériaux ou du matériel et celui de la main d'œuvre, sans qu'il soit possible de les distinguer (cf. expertise du 28 décembre 2018). Ce montant ne sera donc pas non plus pris en compte par la Cour de céans.

e) La Cour de céans retiendra donc des frais de construction qui se sont montés à 268'097 fr. 60 (crédit de construction), 11'711 fr. 80 (LPP de M. _____), 20'340 fr. (LPP de l'appelant principal) et 2'000 fr. (fonds propres de l'appelant principal, de l'appelante par voie de jonction et de M. _____), soit un montant total de 300'149 fr. 40. Toutefois, dès lors que le crédit de construction a été consolidé avec le prêt hypothécaire le 20 septembre 2011, seuls les autres montants de 11'711 fr. 80, 20'340 fr. et 2'000 fr. doivent être pris en compte pour le calcul du bénéfice une fois le remboursement de la Banque L. _____ déduit du prix de vente (cf. 3.2.3.4 ci-dessous).

3.2.3.4 Frais de vente

a) La Cour d'appel civile retiendra les frais de courtage de 42'120 fr. qui sont établis et non contestés.

b) Il en va de même du montant de 65'000 fr. consigné par le notaire pour le paiement de l'impôt sur le gain immobilier.

c) Le remboursement de la dette hypothécaire par 847'701 fr. 55, laquelle intègre par consolidation le prêt hypothécaire accordé pour

l'acquisition du bien immobilier et le crédit de construction, sera également pris en compte.

d) L'appelant principal mentionne encore un montant de 54'040 fr. à titre de « paiement des travaux hors comptabilité, taxes, honoraires du notaire et amortissement indirects ». Ce montant n'a pas été allégué en procédure. L'appelant principal se réfère à la page 21 du rapport d'expertise complémentaire du 18 septembre 2020 qui ne dit absolument rien de tel. Il aurait pourtant été loisible à l'appelant principal de produire la note d'honoraires du notaire et la preuve de son paiement. Il doit donc assumer les conséquences de l'échec de la preuve relative à la prétention qu'il fait valoir. La Cour d'appel civile ne retiendra donc pas ce montant, faute d'avoir été allégué valablement et prouvé en procédure.

e) Les frais de vente totalisent donc 107'120 fr. (42'120 fr. + 65'000 fr.), montant auquel il convient d'ajouter le remboursement de l'hypothèque, soit 847'701 fr. 55, ce qui donne un montant total de 954'821 fr. 55 à déduire du prix de vente.

3.2.3.5 Bénéfice réalisé sur la vente de l'immeuble

La synthèse des considérations qui précèdent conduit au résultat suivant :

- prix de vente de l'immeuble	1'300'000 fr. 00
- fonds propres de l'appelant principal et de M. _____	- 37'731 fr. 90
- LPP de l'appelante par voie de jonction	- 69'114 fr. 05
- LPP de M. _____	- 11'711 fr. 80
- LPP de l'appelant principal	- 20'340 fr. 00
- frais de construction assumés par le biais du compte immeuble	
- 2'000 fr. 00	
- frais de vente, y compris remboursement de l'hypothèque	- <u>954'821 fr. 55</u>
Bénéfice	204'280 fr. 70

3.2.3.6 La Cour considère donc que la vente de l'immeuble a donc bel et bien dégagé un bénéfice de sorte que le grief de l'appelant principal à cet égard doit être rejeté.

3.2.4

3.2.4.1 L'appelant principal critique à titre subsidiaire la constatation des premiers juges sur le montant du bénéfice qu'entendait recevoir l'appelante par voie de jonction. L'appelant principal considère que l'appelante par voie de jonction n'entendait pas obtenir une part sur le bénéfice de la vente de l'immeuble supérieure à 20'000 ou 30'000 francs.

3.2.4.2 La Cour d'appel civile considère que les déclarations faites par le notaire F._____ en procédure reflètent clairement les intentions de l'appelante par voie de jonction à ce sujet et donc sur le montant qu'elle a concédé en prêt aux deux autres copropriétaires. Les déclarations du notaire F._____ permettent de comprendre quelle a été leur commune et réelle volonté, tant en ce qui concerne l'existence du prêt, comme on l'a vu précédemment (cf. ch. 3.1 ci-dessus), que s'agissant du montant sur lequel il portait, et ce, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une interprétation objective. Le notaire F._____ a en effet déclaré ce qui suit : *« Peu avant d'exécuter la vente à terme, j'ai reçu un courrier de B._____ m'indiquant en substance qu'elle désirait être remboursée de l'entier de la LPP investie et obtenir une part au bénéfice forfaitaire de 20'000 fr. à 30'000 fr. dans le cadre de la vente du bien de [...], dont elle était propriétaire pour un tiers. Elle indiquait dans ce courrier qu'elle désirait que le montant qui lui était dû soit versé sur le compte de sa fille et de son beau-fils en vue de son réinvestissement dans un autre bien immobilier. Pour l'établissement du décompte, j'ai informé les personnes concernées que j'avais reçu ce courrier et on m'a confirmé l'intention de réinvestir la totalité de l'argent obtenu lors de la vente dans le nouveau bien immobilier »*. La Cour d'appel civile retient donc que l'appelante par voie de jonction n'entendait pas réclamer un montant supérieur à 30'000 fr. si la part du bénéfice pouvant lui revenir le permettait. Le notaire F._____ a communiqué ces informations aux deux autres copropriétaires de l'immeuble, soit l'appelant principal et M._____, et ces derniers ont

accepté la revendication de l'appelante par voie de jonction selon ce qu'a rapporté le notaire F._____. Le courrier de l'appelante par voie de jonction doit donc être compris comme faisant partie intégrante de l'accord passé par les copropriétaires lors de l'établissement du décompte par le notaire, ce qui induit un accord sur la répartition du bénéfice réalisé sur la vente de l'immeuble ainsi que du montant concédé en prêt. Cela signifie que la mention du notaire « *la part due à B._____ faisant l'objet d'un prêt de cette dernière à I._____ et M._____* », ne peut être interprétée qu'à la lumière des intentions exprimées par l'appelante par voie de jonction dans sa lettre au notaire. La Cour de céans considère qu'il n'est pas possible de retenir l'existence d'un contrat de prêt intégré au décompte du 31 mai 2023, sans retenir les explications du notaire sur ce qui a présidé à la conclusion de ce contrat, ce décompte comportant la mention expresse d'un contrat de prêt en raison des instructions qui lui ont été expressément données par l'appelante par voie de jonction et que le notaire n'a finalement fait que retranscrire compte tenu de l'accord dûment éclairé de l'appelant principal et de M._____ qui ont du reste signé le document.

Le grief de l'appelant principal sur ce point sera donc admis et il sera retenu que le contrat de prêt portait sur un montant de 30'000 fr. dès lors que le bénéfice de la vente de l'immeuble le permettait et que l'appelante par voie de jonction n'entendait manifestement pas faire valoir de prétention supérieure, ce que confirme le terme « forfaitaire » rapporté par le notaire.

3.2.5

3.2.5.1 L'appelant principal reproche ensuite aux premiers juges de ne pas avoir pris en compte un montant de 70'000 fr. de bénéfice brut qui ressort du rapport d'expertise du 28 décembre 2018 (cf. réponse à l'allégué 74, p. 17).

3.2.5.2 La Cour de céans retient tout d'abord que l'expert a déterminé ce montant en retranchant du prix de vente de l'immeuble de 1'300'000 fr. la valeur de cet immeuble après travaux qu'il avait estimée à 1'230'000

fr. (1'300'000 fr. - 1'230'000 fr. = 70'000 fr.), précisant qu'il fallait toutefois encore déduire les frais de courtage et les autres frais ou remboursements de parts de fonds propres. Les calculs de l'expert procèdent cependant d'estimations excessivement larges et imprécises. En premier lieu, selon son analyse, l'expert a estimé le coût global des travaux à 460'000 fr. HT (hors taxes), qu'il a arrondi à 500'000 francs. Dans ce coût global, l'expert a indiqué avoir évalué la valeur des travaux et prestations réalisés par l'appelant principal entre 50'000 fr. et 130'000 fr., cette très importante fourchette traduisant à elle seule les difficultés pour ainsi dire insurmontables auxquelles l'expert s'est trouvé confronté faute de pièces justificatives suffisantes. Pour évaluer le bénéfice brut de 70'000 fr., l'expert a encore pris en compte un montant de 32'500 fr., correspondant à 5 % du prix d'acquisition de l'immeuble, à titre de frais de notaire, droits de mutation et taxes, sans avoir cherché à déterminer le coût exact des postes en question ni vérifier qu'ils avaient été acquittés et encore moins comment et par qui. A cela s'ajoute que l'expert a précisé qu'il lui avait été impossible de savoir si et dans quelle mesure les estimations théoriques qu'il proposait comportaient des rabais et autres avantages que l'appelant principal avait été en mesure d'obtenir, au niveau du matériel et des coûts de main-d'œuvre, du fait de sa qualité de professionnel du bâtiment (cf. ch. 5c et 5g de la partie « En fait », *supra*). L'expert a ainsi indiqué avoir été confronté à une « zone d'ombre importante » au moment de tenter de déterminer le bénéfice réel résultant de la vente de l'immeuble, faute d'avoir pu obtenir la preuve de certaines dépenses (cf. ch. 5b et 5h de la partie « En fait » ci-avant). Enfin, l'expert a mentionné les coûts estimés pour chacun des postes relatifs à la construction et la rénovation du bâtiment, sans distinguer ce qui pouvait être comptabilisé à titre de main d'œuvre ou de matériel. Or, faute de pouvoir opérer une distinction à cet égard, il n'est pas possible de reconstituer la valeur du travail fourni personnellement par l'appelant principal, lequel s'amalgame avec d'autres coûts dans une proportion impossible à définir. Dans son rapport d'expertise, l'expert signale ce qui suit à ce sujet (cf. ch. 5c de la partie « En fait » *supra*) : « *Pour rappel, les prix unitaires indicatifs de la construction pour un élément donné sont composés habituellement du coût de la marchandise et de la main*

d'œuvre pour effectuer un travail donné. Le prix d'un même matériau peu facilement varier du simple au double selon le lieu d'acquisition dudit matériel, la filière de distribution et la quantité achetée ». Dans une telle configuration, au vu de l'ensemble des problématiques évoquées, on ne saurait considérer que l'expert a été en mesure de se prononcer valablement sur la question du bénéfice réalisé lors de la vente de l'immeuble. Il faut également rappeler que l'expert était invité à se prononcer sur l'allégation suivante : *« La plus-value réalisée est majoritairement si ce n'est exclusivement consécutive aux travaux réalisés par le défendeur qui ne lui ont jamais été payés et lui restent dus »*. Or, l'expert n'a pas répondu directement à cette question. Tout au plus peut-on comprendre de sa réponse qu'il estime la valeur des travaux et prestations réalisés par l'appelant principal dans une fourchette comprise entre 50'000 fr. et 130'000 fr., et qu'il évalue de manière excessivement approximative que la vente de l'immeuble a généré un bénéfice brut de 70'000 fr. sans qu'il ne se prononce sur l'existence ou non d'un bénéfice net. En définitive, on ne saurait retenir les chiffres articulés par l'expert, en dehors de la valeur minimum des travaux qu'il a attribués à l'appelant principal, laquelle a été prise en compte par l'autorité de première instance, à savoir le montant minimum de 50'000 fr. HT, respectivement 54'000 TTC, tel qu'il ressort de l'expertise et de son complément (cf. ch. 5d et 5f de la partie « En fait » ci-avant). La Cour de céans considère donc que, malgré l'expertise ordonnée, l'appelant principal a échoué à prouver son allégué 74. Du reste, la réponse donnée par l'expert pour l'allégué 87 trahit là encore de manière éloquente l'ampleur considérable des incertitudes qui sont restées présentes au terme de son expertise (cf. ch. 5e de la partie « En fait » ci-avant).

Le grief sera donc rejeté.

3.3

3.3.1 L'appelant principal conteste encore l'existence d'une solidarité passive avec M. _____ qui le rendrait redevable de l'entier du prêt, à charge pour lui de se retourner le cas échéant contre celle-ci pour la part qu'elle devrait assumer par rapport à lui. Il soutient ainsi que seule

la moitié du prêt pouvait lui être imputée par l'autorité de première instance.

3.3.2 Dans le cadre d'une relation contractuelle, il y a solidarité passive, au sens de l'art. 143 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : droit des obligations] ; RS 220), lorsque plusieurs débiteurs déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier chacun d'eux soit tenu pour le tout. La solidarité passive naît tout d'abord par une déclaration expresse des parties ; c'est le cas, par exemple, lorsque celles-ci utilisent le terme « solidaire » (ATF 111 II 284 consid. 2). Mais un engagement solidaire peut aussi se former tacitement et résulter des circonstances ainsi que du contexte du contrat. Cependant, à défaut de convention contraire ou de disposition légale spécifique, il faut admettre que chaque débiteur ne s'est engagé que pour une partie de la dette envers le créancier (cf. art. 143 al. 2 CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine, le seul fait de conclure un contrat à plusieurs ne suffit pas en soi à faire naître des obligations solidaires entre les intéressés (ATF 116 II 707 consid. 3 et les réf. citées ; TF 5A_959/2021 du 3 août 2022 consid. 7.1 et les réf. citées). Le Tribunal fédéral a toutefois admis l'existence d'une solidarité passive entre deux personnes qui avaient formulé une offre collective dans une vente aux enchères, bien qu'elles n'aient pas été liées par un rapport de société simple (ATF 47 III 213 consid. 2 ; TF 5A_959/2021 précité consid. 7.1 et les réf. citées). Des tribunaux cantonaux ont retenu la solidarité passive entre des locataires ayant signé un contrat de bail ; en revanche, le seul fait, pour des concubins, de vivre ensemble dans un appartement n'a pas été jugé suffisant pour créer un lien de solidarité passive entre les partenaires. Semblable lien a été admis à l'égard d'époux ayant contracté ensemble un emprunt pour faire face à leurs besoins communs, de même que pour des obligations découlant d'un compte joint (pour des références à la jurisprudence cantonale, cf. Romy, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., Bâle 2021, n. 7 ad art. 143 CO).

Dans un arrêt TF 4C.342/2004 du 16 décembre 2004 relatif à la question de l'engagement solidaire d'emprunteurs, le Tribunal fédéral a

retenu qu'était déterminante, pour l'interprétation du contrat de prêt selon le principe de la confiance concernant la question de la solidarité, la manière dont le prêteur pouvait comprendre de bonne foi l'engagement pris en commun par les emprunteurs de lui rembourser le prêt (consid. 4.3).

3.3.3 En l'occurrence, il n'est pas possible de déterminer la volonté expresse des parties sur la question de la solidarité passive, seul étant exprimé le fait que le prêt a été contracté par les deux époux. La formulation utilisée par les trois copropriétaires pour la conclusion du prêt est en effet la suivante : « *la part due à B. _____ faisant l'objet d'un prêt de cette dernière à I. _____ et M. _____* ».

L'appelant principal conteste à tort l'applicabilité de l'arrêt TF 4C.342/2004 du 16 décembre 2004 à la présente cause. Il faut tout d'abord admettre, avec lui, que le problème litigieux doit être résolu à la lumière des règles ordinaires du droit des obligations et non des règles applicables aux effets généraux du mariage ou du régime matrimonial. Pour paraphraser l'arrêt en cause, et en procédant à une interprétation objective du contrat en tenant compte des circonstances qui ont présidé à son élaboration, est déterminante la manière dont l'appelante par voie de jonction pouvait comprendre de bonne foi l'engagement pris en commun par l'appelant principal, respectivement son beau-fils, et sa fille, respectivement l'épouse de celui-ci, de lui rembourser la somme prêtée. Il est évident que l'appelante par voie de jonction, en sa qualité de mère de l'épouse et de prêteuse, pouvait déduire de l'engagement souscrit conjointement par sa fille et son beau-fils en tant qu'emprunteurs que l'argent prêté devait leur servir à faire face aux besoins de la communauté conjugale, soit la constitution d'un nouveau logement familial. Au demeurant, étant donné les relations de parenté existantes entre les parties au contrat de prêt, l'appelant principal ne pouvait pas admettre, de son côté, que l'appelante par voie de jonction avait voulu octroyer à sa fille et à lui-même un prêt de même ampleur, c'est-à-dire à chacun la moitié de la somme prêtée. Il ressort ainsi des circonstances particulières ayant entouré la conclusion du contrat de prêt que, nonobstant l'absence

de mention expresse d'une solidarité entre les codébiteurs, l'appelante par voie de jonction, de manière reconnaissable pour les emprunteurs, a consenti à leur allouer un prêt contre l'engagement solidaire de l'appelant principal et de M. _____ de lui rembourser la somme prêtée (cf. TF 4C.342/2004 précité consid. 4.3).

Le grief de l'appelant principal tombe par conséquent à faux.

3.4

3.4.1 Enfin, dans un dernier moyen, se fondant sur l'expertise, l'appelant principal soutient que les premiers juges auraient dû considérer que la valeur des travaux qu'il avait personnellement réalisés s'élevait au minimum à 137'000 fr. et non à 54'000 fr. comme l'a retenu à tort selon lui le jugement contesté. Il fait valoir que le rapport d'expertise a déterminé qu'il avait effectué des travaux pour 54'000 fr. TTC au moins et, en plus, contribué à réaliser une économie de 124'000 fr. TTC sur le coût de construction par d'autres travaux dont la valeur a été estimée par l'expert à un montant compris entre 50'000 fr. et 80'000 fr. en plus des travaux d'électricité à hauteur de 33'000 francs. L'appelant principal en conclut que le montant de 45'666 fr. 66, correspondant au tiers de 137'000 fr. (54'000 + 50'000 + 33'000), compensait à tout le moins la créance que détiendrait en toute hypothèse l'appelante par voie de jonction contre lui.

3.4.2 La Cour de céans a traité des nombreuses problématiques en lien avec les chiffres articulés par l'expert (cf. consid. 3.2.5 ci-dessus). Il faut rappeler que rien que pour ce qui concerne le montant de 33'000 fr. en lien avec les travaux d'électricité, il n'est pas possible de distinguer ce qui correspond à des frais de matériel de ce qui a trait à des frais de main d'œuvre, le premier élément étant compris dans les dépenses liées au crédit de construction pour autant qu'une pièce ait existé ou ait été comptabilisée, l'autre ne pouvant être qu'estimé faute de décompte. Quant au paragraphe de l'expertise complémentaire auquel l'appelant principal se réfère, en dehors du montant de 54'000 fr. TTC articulé comme valeur minimum pour les travaux que l'intéressé a effectués, les

autres chiffres sont dépourvus de valeur probante suffisante pour être retenus pour les raisons déjà indiquées (cf. consid. 3.2.5 ci-dessus). On ne saurait non plus se contenter en la matière d'une moyenne compte tenu de l'ampleur des fourchettes proposées et des importantes incertitudes mentionnées par l'expert. En particulier, le montant de 124'000 fr. d'économie sur les coûts de construction ne correspond à l'évidence pas, de l'avis même de l'expert, à des prestations en nature que l'appelant principal aurait fournies personnellement. Il en va de même des montants de 50'000 fr. et 80'000 fr. qui y sont liés (cf. cf. ch 5f de la partie « En droit » *supra*). Ainsi, seul le montant de 54'000 fr. TTC a une valeur suffisamment certaine pour être valablement pris en compte.

Le grief sera aussi rejeté.

3.5

3.5.1 En fin de compte, la Cour de céans retiendra que le montant du prêt dont l'appelant principal doit être reconnu solidairement responsable avec M. _____ vis-à-vis de l'appelante par voie de jonction s'élève à 30'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2015.

3.5.2 S'agissant de la compensation invoquée par l'appelant principal, elle doit être considérée comme étant absorbée par le bénéfice tel qu'il a été arrêté (cf. consid. 3.2.3.4 ci-dessus). En effet, en déduisant l'intégralité du montant de 54'000 fr. au niveau des frais de construction à titre d'apport en nature de l'appelant principal pour les travaux qu'il a réalisés personnellement, le bénéfice net de vente s'élève encore à 150'280 fr. 70 (204'280 fr. 70 - 54'000 fr.), soit à 50'093 fr. 55 une fois divisé entre les trois copropriétaires, ce qui permet de couvrir la part forfaitaire accordée à l'appelante par voie de jonction sur le bénéfice réalisé ensuite de la vente de l'immeuble. Il n'y a donc pas lieu de réduire le montant de 30'000 fr. dû par l'appelant principal à titre de remboursement du prêt.

4.

4.1 L'appelante par voie de jonction conteste quant à elle la compensation du montant de 18'000 fr. effectuée par les premiers juges sur le montant du prêt dont elle réclame le remboursement, étant rappelé que ce montant de 18'000 fr. a été obtenu en répartissant, entre les trois copropriétaires et de manière égale, le montant des travaux réalisés par l'appelant (54'000 fr. / 3), tel que déterminé par l'expertise. Elle fait valoir une violation du principe de l'allégation et des règles sur la compensation.

4.2 Dans la mesure où il n'y a pas de réduction supplémentaire pour la compensation (cf. consid. 3.5 *supra*), ce grief est désormais sans objet, car sans influence sur le montant du prêt dont l'appelant principal doit le remboursement.

5.

5.1 En définitive, l'appel sera partiellement admis et l'appel joint rejeté, le jugement entrepris étant réformé en ce sens que l'appelant principal devra payer un montant de 30'000 fr. à l'appelante par voie de jonction.

5.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

En vertu de l'art. 106 al. 2 CPC, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause.

Cette disposition confère au juge un large pouvoir d'appréciation. Il peut en particulier prendre en compte l'importance des conclusions sur lesquelles gagne une partie dans l'ensemble du litige (TF 5D_108/2020 du 28 janvier 2021 consid. 3.1 ; TF 4A_54/2018 du 11 juillet 2018 consid. 5.1), comme du fait qu'une partie gagne sur une question de principe, sinon sur la quotité (TF 4A_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 484). L'art. 106 al. 2 CPC suppose une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de l'issue du

litige comparé avec les conclusions prises par chacune des parties (TF 4A_226/2013 du 7 octobre 2013 consid. 6.2, RSPC 2014 p. 19).

5.3 S'agissant des frais de première instance, ils avaient été arrêtés par les premiers juges à 32'215 francs. En première instance, la demanderesse (appelante par voie de jonction) réclamait le paiement de 102'021 fr. 45 et le défendeur (appelant principal) concluait au rejet des prétentions de l'appelante par voie de jonction. En appel, l'appelante par voie de jonction obtient près d'un tiers de ses prétentions (30 %), ce qui justifie de lui faire supporter deux tiers des frais de justice, soit 21'476 fr. 65 (2/3 de 32'215), et par conséquent de mettre 10'738 fr. 35 à la charge de l'appelant principal.

Pour les dépens de première instance, ils ont été arrêtés à 15'000 fr. par les premiers juges en faveur de l'appelante par voie de jonction, soit deux tiers des dépens totaux, qui s'élevaient donc à 22'500 francs. Compte tenu de l'issue du litige et en appliquant la même proportion que pour les frais judiciaires ci-dessus, l'appelante par voie de jonction doit ainsi un tiers des dépens à l'appelant principal, soit un montant de 7'500 francs.

Le même raisonnement sera appliqué aux frais de procédure de conciliation, arrêtés à 1'200 fr. par les premiers juges. L'appelante par voie de jonction en supportera les deux tiers, soit 800 fr., et l'appelant principal 400 fr., soit un tiers.

5.4

5.4.1 Conformément à l'art. 62 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), l'émolument forfaitaire de décision pour un appel ou un appel joint est fixé en principe à 600 fr. plus 1 % de la valeur litigieuse pour une valeur litigieuse jusqu'à 30'000 fr. et, pour une valeur litigieuse supérieure, à 1'000 fr. plus 1 % de la valeur litigieuse, mais au maximum 50'000 fr. (al. 1). La valeur litigieuse déterminante pour le calcul de l'émolument est celle des prétentions qui restent litigieuses (al. 2).

Selon l'art. 4 TFJC, l'émolument forfaitaire de conciliation et de décision est fixé en fonction de la valeur litigieuse, de la nature, de l'ampleur et de la difficulté de la cause. Il est arrondi au franc inférieur (al. 1). La valeur litigieuse est calculée conformément aux art. 91 à 94 CPC (al. 2). Il est tenu compte de l'augmentation des conclusions (al. 3). La réduction des conclusions est prise en compte si elle intervient avant la première audience ou la décision de suppression de celle-ci (al. 4).

Pour la détermination de la compétence matérielle du tribunal, la valeur litigieuse se détermine selon les circonstances prévalant au moment de l'ouverture d'action (ATF 141 III 137 consid. 2.2, JdT 2020 II 208). Il en va de même pour le calcul des frais judiciaires. Une réduction de conclusions ou le retrait de conclusions reste sans influence, sauf si le tarif cantonal en tient compte (TF 4A_401/2019 du 9 décembre 2019 consid. 5.3.2, RSPC 2020 p. 124).

5.4.2 Les frais de l'appel principal sont calculés sur la base des conclusions restées litigieuses en appel, en application de l'art. 62 al. 2 TFJC. En l'espèce, celles-ci se montent à 63'337 fr. 50 (81'337 fr. 50 - 18'000 fr.), montant que l'appelant principal a été condamné en première instance à verser à l'appelante par voie de jonction. Les frais judiciaires de l'appel seront par conséquent arrêtés à 1'633 fr. (1'000 + [1 % de 63'337]).

Les frais d'appel joint seront calculés selon le même principe, l'appelante par voie de jonction réclamant en appel un montant supplémentaire de 18'000 fr. que celui qui lui a été alloué en première instance. Les frais judiciaires de l'appel joint s'élèvent donc à 780 fr. (600 + [1 % de 18'000]).

En deuxième instance, l'appelant principal a obtenu partiellement gain de cause sur son appel principal, le montant dû à l'appelante par voie de jonction étant réduit à 30'000 fr. en lieu et place des 63'337 fr. 50 après le jugement de première instance. L'appelant

principal a donc réduit sa dette de moitié, ce qui justifie de diviser les frais de justice entre les parties par moitié et de compenser les dépens pour l'appel principal. Ainsi, chaque partie supportera 816 fr. 50 de frais de justice pour l'appel principal, soit la moitié des frais d'appel de 1'633 francs.

En revanche, l'appelante par voie de jonction ayant été entièrement déboutée des conclusions de son appel joint, elle en supportera seule les frais d'un montant de 780 francs. L'appelante par voie de jonction versera en outre des dépens de 800 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à l'appelant principal pour l'appel joint.

6.

6.1 Le conseil juridique commis d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable (art. 122 al. 1 let. a CPC), qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil juridique (art. 2 al. 1 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; BLV 211.02.03]). Le tarif horaire d'un avocat est de 180 fr. et celui d'un avocat stagiaire de 110 fr. (art. 2 al. 1 let. a et b RAJ).

6.2 Le conseil de l'appelant principal, Me Nicolas Blanc, a indiqué dans sa liste d'opérations avoir personnellement consacré 3 heures et 55 minutes au dossier, et Me Samuel Benaroyo, collaborateur au sein de l'étude, 19 heures et 10 minutes.

Ce décompte apparaît trop élevé pour une procédure de deuxième instance. En effet, Me Benaroyo a consacré en tout 11 heures à la rédaction puis à la correction du mémoire d'appel, heures qui n'apparaissent pas nécessaires compte tenu de la nature des questions demeurées litigieuses en appel et de la connaissance préalable du dossier par le conseil, qui assistait déjà son mandant en première instance. Par

conséquent, le temps consacré à la rédaction et les corrections de l'appel sera arrêté à 10 heures. De plus, Me Benaroyo a consacré 5 heures à la rédaction du mémoire de réponse à l'appel joint de l'appelante par voie de jonction, ce qui, pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus, apparaît excessif. Ce travail sera arrêté à 3 heures. Enfin, le temps consacré par Me Benaroyo au « Suivi pièces client, requête AJ et bordereaux » de 1 heure et 30 minutes ne sera pas retenu dès lors que son libellé indique qu'il s'agissait de la préparation du dossier « AJ » de son mandant et des pièces y relatives ; ce montant sera ramené à 20 minutes (CACI 2 novembre 2022/539 consid. 5.3.2).

Ainsi, on admettra au total une activité de 18 heures et 55 minutes (3h55 + 19h10 - 1h - 2h - 1h10). Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité de Me Blanc doit être fixée à 3'405 fr., montant auquel s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 % par 68 fr. 10 et la TVA sur le tout par 267 fr. 40, soit 3'740 fr. 50 au total.

6.3 Le conseil de l'appelante par voie de jonction, Me Raphaël Brochellaz, a indiqué dans sa liste d'opérations avoir consacré 6 heures et 15 minutes au dossier, et Me Maxime Gloor, avocat-stagiaire, 9 heures et 25 minutes.

Le temps consacré par Me Brochellaz au dossier ne prête pas le flanc à la critique. S'agissant de Me Maxime Gloor, celui-ci annonce au total 2 heures d'activité, les 23 juin et 11 octobre 2022, consacrées à des « recherches juridiques ». Faute d'être suffisamment motivées, ces opérations ne seront pas prises en compte dès lors que les mêmes problématiques ont été traitées en appel qu'en première instance et que 6 heures seront déjà retenues pour les écritures.

Ainsi, on admettra au total 6 heures et 15 minutes d'activité pour Me Brochellaz au tarif horaire de 180 fr., soit une indemnité de 1'125 fr., et de 7 heures et 25 minutes (9h25 - 2h) au tarif horaire de 110 fr. pour Me Gloor, soit une indemnité de 815 fr. 85. Au total, l'indemnité de Me Brochellaz sera fixée à 1'940 fr. 85, montant auquel s'ajoutent les

débours forfaitaires de 2 % par 38 fr. 80 et la TVA sur le tout par 152 fr. 45, soit 2'132 fr. 10 au total.

6.4 Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenus au remboursement des frais judiciaires mis à leur charge et de l'indemnité de leur conseil d'office, supportés provisoirement par l'Etat, dès qu'ils seront en mesure de le faire (art. 123 CPC).

Il incombe à la Direction du recouvrement de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ces remboursements (art. 39a CDPJ [code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 121.02]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel principal est partiellement admis.
- II. L'appel joint est rejeté.
- III. Le jugement est réformé aux chiffres I à IV de son dispositif comme il suit :

I. dit que le défendeur I._____ doit payer à la demanderesse B._____ le montant de 30'000 fr. (trente mille francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2015 ;

II. dit que les frais judiciaires, arrêtés à 32'215 fr. (trente-deux mille deux cent quinze francs) et mis à la charge de la demanderesse B._____ à hauteur de 21'476 fr. 65 (vingt et un mille quatre cent septante-six francs et soixante-cinq centimes) et à la charge du

défendeur I._____ à hauteur de 10'738 fr. 35 (dix mille sept cent trente-huit francs et trente-cinq centimes), sont laissés provisoirement à la charge de l'Etat ;

III. dit que le défendeur I._____ assumera un tiers des frais de la procédure de conciliation, par 400 fr. (quatre cents francs), les deux tiers restants, par 800 fr. (huit cents francs), étant mis à la charge de la demanderesse B._____, ces montants étant provisoirement supportés par l'Etat ;

IV. dit que la demanderesse B._____ doit verser au défendeur I._____ la somme de 7'500 fr. (sept mille cinq cents francs) à titre de dépens réduits.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- IV.** Les frais judiciaires de l'appel principal, arrêtés à 2'413 fr. (deux mille quatre cent treize francs), sont mis à la charge de l'appelant principal I._____, par 1'206 fr. 50 (mille deux cent six francs et cinquante centimes), et de l'appelante par voie de jonction B._____, par 1'206 fr. 50 (mille deux cent six francs et cinquante centimes), ces montants étant provisoirement supportés par l'Etat.
- V.** Les frais judiciaires de l'appel joint, arrêtés à 780 fr. (sept cent huitante francs), sont mis à la charge de l'appelante par voie de jonction B._____, ce montant étant provisoirement supporté par l'Etat.
- VI.** Les dépens de l'appel principal sont compensés.
- VII.** L'appelante par voie de jonction B._____ versera à l'appelant principal I._____ le montant de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens pour l'appel joint.

VIII. L'indemnité d'office de Me Nicolas Blanc, conseil d'office de l'appelant principal I._____, est arrêtée à 3'740 fr. 50 (trois mille sept cent quarante francs et cinquante centimes), TVA et débours compris.

IX. L'indemnité d'office de Me Raphaël Brochellaz, conseil d'office de l'appelante par voie de jonction B._____, est arrêtée à 2'132 fr. 10 (deux mille cent trente-deux francs et dix centimes), TVA et débours compris.

X. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire rembourseront les frais judiciaires mis à leur charge et l'indemnité de leur conseil d'office, provisoirement supportés par l'Etat, dès qu'ils seront en mesure de le faire (art. 123 CPC).

XI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Nicolas Blanc (pour I._____),
- Me Raphaël Brochellaz (pour B._____),

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

- Madame la Présidente de la Chambre patrimoniale cantonale.

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

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

Le greffier :