

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 juin 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Rouleau et Giroud Walther, juges
Greffier : M. Curchod

Art. 18 al. 1 et 105 al. 3 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 1^{er} février 2024 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **Q.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement motivé du 1^{er} février 2024, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges), a dit que J._____ devait payer à Q._____ la somme de 400'699 fr. 80, avec intérêt à 5 % l'an à compter du 1^{er} novembre 2015 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 54'134 fr. 40, à la charge de J._____ (II), a dit que ce dernier devait rembourser à Q._____ la somme de 15'529 fr. 40 au titre des frais judiciaires qu'elle a avancés (III) et la somme de 1'200 fr. pour les frais de la procédure de conciliation (IV) et a dit que J._____ devait verser à Q._____ un montant de 25'000 fr. à titre de dépens (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que le solde du prix forfaitaire de l'ouvrage, soit un montant de 200'000 fr., était dû par J._____ à Q._____, les travaux confiés à cette dernière ayant tous été exécutés moyennant quelques travaux de finition et de retouches. En sus de ce montant étaient également dus des intérêts moratoires à hauteur de 37'040 fr. prévus pour la période du 17 février 2012 au 31 octobre 2015, lesquels étaient devenus, par novation, un élément du capital dû. J._____ devait encore un montant de 163'659 fr. 80 à Q._____ pour les travaux supplémentaires (plus-values) qu'elle avait réalisés dans son appartement. J._____ devait ainsi verser à Q._____ un montant total de 400'699 fr. 80, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2015. Enfin, les premiers juges ont rejeté les prétentions prises à titre reconventionnel par J._____ en réduction du prix de l'ouvrage en raison de défauts et en paiement d'honoraires au titre de « surveillance et de gestion de chantier ». Il a en particulier été retenu que l'expertise mise en œuvre dans le cadre de la procédure n'avait pas permis de constater que J._____ avait exercé une activité de représentation de Q._____. S'agissant de la gestion administrative et comptable du chantier par J._____, l'expert avait estimé que la rémunération réclamée par le susnommé n'était pas justifiée, car ne relevant pas de la gestion de chantier. Selon l'expert, cette rémunération aurait dû être réglée par le conseil d'administration de

Q._____ ; dès lors, sans base contractuelle, J._____ ne pouvait prétendre à aucune rémunération à ce titre.

B. **a)** Par acte du 4 mars 2024, J._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation, la cause étant renvoyée aux premiers juges pour un nouveau jugement dans le sens des considérants. A titre subsidiaire, l'appelant a conclu à la réforme du jugement attaqué, en ce sens que lui-même (ne) doit paiement à Q._____ (que) d'un montant fixé à dire de justice, plus subsidiairement d'un montant de 363'659 fr. 80, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2015, et que Q._____ lui doit paiement de la somme de 150'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 octobre 2015, les frais judiciaires de première instance et les dépens de première instance étant fixés à dire de justice.

b) Par réponse du 17 septembre 2024, Q._____ (ci-après : l'intimée) a conclu au rejet de l'appel, dans la mesure de sa recevabilité.

c) Par courrier du 11 novembre 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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'intimée, dont le siège se trouve à [...] (VD), est une société à responsabilité limitée qui a pour but social : « *toutes activités liées à la construction, y compris la réalisation de travaux de construction en qualité d'entrepreneur général (pour but complet cf. statuts)* ».

L'intimée a réalisé la promotion immobilière de l'immeuble sis à la rue de [...], à [...], constitué en PPE, ainsi qu'une autre promotion immobilière sur la commune de [...]. La direction des travaux de

réalisation de l'immeuble sis à la rue de [...], à [...], a été assurée par l'architecte [...].

b) L'appelant est associé de l'intimée à parts égales avec trois autres personnes, soit [...], associé-gérant président avec pouvoir de signature collective à deux, [...], associé-gérant avec pouvoir de signature collective à deux, et [...]. L'appelant n'a quant à lui aucun pouvoir de signature au sein de l'intimée.

L'appelant s'est porté acquéreur d'un appartement dans la PPE sise à la rue de [...], à [...] (ci-après : l'appartement litigieux), dont il est seul propriétaire.

Electricien de métier, l'appelant est directeur de l'entreprise d'électricité [...] S.A., à [...]. Son entreprise a présenté une offre pour la réalisation de l'ensemble des travaux d'électricité de la PPE précitée.

Dans cette affaire, toutes les parties sont des professionnels de l'immobilier ou de la construction, à l'exception de [...].

2. L'appartement litigieux est inscrit au Registre foncier comme immeuble n° [...] de la commune d' [...]. Le droit exclusif de ce lot de PPE y est décrit comme suit :

*« Premier et deuxième étages 1.2
appartement de 3.5 pièces sur deux niveaux d'environ 82m2
avec un balcon au premier étage d'environ 7m2
Sous-sol :
une cave numéro 1.2 d'environ 14m2
constituant le lot 3 des plans, teinté en vert ».*

3. a) Le 3 juin 2010, les parties ont signé un contrat libellé « *contrat d'entreprise générale N° 1.2* », aux termes duquel l'appelant a chargé l'intimée de réaliser l'ouvrage suivant :

« Construction d'un appartement de 3.5 pièces (loft en duplex) N° 1.2, places de parc intérieures N° 16 et N° 17, cave N° 1.2 selon plan PPE, faisant

partie d'un projet d'appartements en PPE et d'une surface commerciale au rez-de-chaussée à la rue de [...] à [...].

b) Les chiffres 10 et 11 de ce contrat se présentent comme il suit :

10. MODALITES DE PAIEMENT

10.1 L'EG ouvrira un compte auprès de la banque de financement du prêt de construction. Ce compte de transfert sera alimenté par le MO et servira aux règlements des situations et factures relatives aux travaux de sous-traitance.

Les ordres de paiements seront ordonnés par le gestionnaire bancaire et la Direction des Travaux qui auront la signature.

10.2 Le prix forfaitaire du contrat sera payé comme suit :

Selon plan de paiement, payable dans les quinze jours au plus tard.

10.3 Des retards mineurs par rapport au programme des travaux ou des défauts constatés à la réception de l'ouvrage qui ne portent pas un préjudice substantiel à son utilisation n'autorisent pas le MO à des retenues de paiements.

10.4 L'exécution d'éventuelles finitions ou retouches constatées lors de la réception de l'ouvrage n'autorise pas le MO à des retenues de paiements.

10.5 Les travaux supplémentaires, devisés et acceptés par le MO, seront payés intégralement à la commande, sur présentation d'une facture de l'EG.

11. INTERETS ET DEDITE

11.1 L'entreprise générale conclut les contrats avec les entrepreneurs et fournisseurs en son nom et pour son propre compte.

11.2 Le maître de l'ouvrage ne peut prétendre à aucun droit de regard concernant les offres et devis avant et après l'adjudication des travaux.

11.2 Les montants impayés à 15 jours produisent dès le trente et unième jour des intérêts à 5% l'an. Le non règlement injustifié des acomptes correspondant au plan de paiement, provoque au trente et unième jour de retard un arrêt des travaux.

11.3 Dans l'intérêt de l'Ouvrage Global, le MO, ne pourra se défaire du présent contrat et il est obligé d'assurer le financement de son lot et de le réceptionner comme prévu dans le présent contrat.

4. La réception de l'ouvrage a eu lieu le 16 janvier 2012.

5. Par courrier recommandé du 22 octobre 2015, l'intimée a adressé au défendeur une facture correspondant au solde de ses prétentions découlant du contrat d'entreprise générale du 3 juin 2010, laquelle présente un total de 407'119 fr. 90. Dite facture se présente comme suit :

[REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED] le 22 octobre 2015.

Recommandé

CONCERNE : Appartement n° 1.2 - [REDACTED] Facture 2015-10-22-a
Paie ment solde dû.

Facture :

Achat de l'appartement n°1.2, [REDACTED] selon le décompte
ci-après :

Prix d'achat	:	CHF.	440'000.00
Places de parking int. 2 x CHF. 25'000.-	:	CHF	50'000.00
<hr/>			
Total	:	CHF.	490'000.00
Paie ments reçus	:	CHF.	290'000.00
<hr/>			
Solde achat appartement 1.2	:	CHF.	200'000.00
Selon contrat E.G. art. 11.2 :			
Intérêts depuis le 31.01.2012 au 31.10.2015	:	CHF.	40'214.85
soit 45 mois à 5% l'an	:	CHF	166'905.05
Plus-values sur travaux effectués	:	CHF	
<hr/>			
Total dû à [REDACTED]	:	CHF:	407'119.90
TVA 8% incluse	:		

Payable net au plus tard le 30 octobre 2015.

[REDACTED]

6. L'appelant a été dûment invité à retirer le courrier recommandé qui précède, mais ne l'a pas fait.

7. Par courrier de son conseil du 10 novembre 2015, l'appelant a fait valoir auprès de l'intimée un certain nombre de défauts.

8. Par courrier de son conseil du 25 novembre 2015, l'intimée s'est déterminée sur le courrier du 10 novembre 2015 de l'appelant. Elle indiquait notamment que l'appelant lui avait adressé le 26 octobre 2015 une facture d'honoraires no [...] de 150'000 fr. et qu'elle la contestait tant dans son principe que dans sa quotité. Elle précisait qu'elle n'avait jamais reçu de mandat de la part de l'appelant portant sur les prestations dont il réclamait le paiement, les prestations évoquées ayant au demeurant été effectuées par le bureau d'architecte en charge du dossier. Le fait que la facture précitée ait été adressée près de 4 ans après la fin des travaux, quelques jours après la réception du décompte final susmentionné (cf. *supra* ch. 6), trahirait le manque de sérieux de cette prétention.

9. Le 25 janvier 2016, sur réquisition de l'intimée, l'Office des poursuites du district du [...] a notifié à l'appelant un commandement de payer dans la poursuite n° [...] tendant au paiement par ce dernier d'un montant de 407'119 fr. 90, avec intérêt moratoire de 5 % l'an dès le 30 octobre 2015. La prétention invoquée est désignée comme suit :

« *Solde du prix de vente de l'appartement n° 1.2 sis rue de [...], à [...], selon facture du 22 octobre 2015* ».

Dit commandement de payer a été frappé d'opposition totale par l'appelant.

10. L'appelant allègue qu'il a fait notifier le 22 février 2016 à l'intimée une poursuite en paiement d'un montant de 150'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 octobre 2015, à titre d'honoraires pour des prestations de gestion du chantier que l'appelant aurait exécutées pour le compte de l'intimée, poursuite à laquelle cette dernière se serait opposée. En l'occurrence, cette allégation ne peut être tenue pour établie faute de pièce produite en relation avec dite poursuite.

11. **a)** Dans le cadre de la construction de la PPE litigieuse, l'appelant allègue qu'il aurait été prévu qu'il agisse en tant que représentant de l'intimée dans le cadre du contrat d'entreprise générale

du 3 juin 2010 et des autres contrats d'entreprise générale. L'appelant soutient avoir déployé une activité de représentation pour le compte de l'intimée et s'être rendu régulièrement à des séances de chantier, activité qui aurait dépassé le cadre du mandat confié par l'intimée à son entreprise [...]. pour les travaux d'électricité. L'appelant a précisé à ce sujet ce qui suit : « *Il faut séparer les choses. [...] était un sous-traitant de l'intimée. Moi, en tant qu'actionnaire de l'intimée, j'ai été mandaté par les autres actionnaires pour être représentant du maître de l'ouvrage et m'occuper de la partie administrative de cet objet* ». L'appelant soutient également avoir déployé une activité administrative et comptable importante pour le compte de l'intimée pendant la durée du chantier. Interrogé en qualité de partie, l'appelant a déclaré qu'au début, il s'était occupé de la comptabilité du chantier avec le comptable de l'intimée, soit [...]. Concrètement, l'architecte lui transmettait les factures des entreprises, sur la base desquelles il établissait les bons de paiement correspondants qu'il signait et envoyait à l'architecte pour contresignature avant de les transmettre à la banque.

L'intimée conteste ces faits et allègue que c'est uniquement en qualité de représentant de son entreprise d'électricité, [...], que l'appelant a été actif et présent sur le chantier, de sorte qu'il ne saurait prétendre à une rémunération supplémentaire de 150'000 francs. Elle ajoute que l'appelant n'a pu exercer une quelconque activité de représentation pour son compte, dès lors qu'il ne détient aucun pouvoir de signature au Registre du commerce, ce dernier fait étant établi.

b) En l'occurrence, l'expert a confirmé que l'appelant avait exercé une activité administrative pour le compte de la demanderesse de juin 2010 à avril 2012, période pendant laquelle les factures relatives à la construction de l'immeuble litigieux avaient été transmises à l'appelant, lequel les contrôlait, puis établissait les bons de paiement correspondants (soit les nos 01 à 41) qu'il contresignait avant de les remettre à la banque pour paiement. A partir du mois de mai 2012 jusqu'à la fin du chantier, l'expert a toutefois relevé qu'en raison du retard pris par l'appelant dans

la transmission des bons de paiement à la banque, il avait été décidé de changer de pratique et de faire contresigner ceux-ci par [...].

Après avoir passé en revue 88 procès-verbaux de chantier, l'expert a conclu que l'intégralité des prestations relatives à la gestion de chantier avait été assurée par l'atelier d'architecture [...], lequel s'était vu confier l'intégralité des prestations ordinaires d'architecte selon le Règlement SIA 102. L'expert a ainsi relevé que la rémunération réclamée par l'appelant pour des prestations de gestion de chantier et de représentation n'était pas justifiée, tout en relevant que cette question aurait probablement dû être réglée par le conseil d'administration de l'intimée, de sorte qu'elle était en dehors de sa compétence. Dans son complément d'expertise, [...] a ajouté que si les entreprises œuvrant sur le chantier litigieux s'étaient organisées de façon plus rationnelle entre elles, la prestation fournie par l'appelant aurait alors dû économiquement profiter à l'intimée et non à ce dernier.

12. a) Par requête du 8 juin 2016 déposée auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, l'intimée a soumis à la conciliation préalable les conclusions prises à l'encontre de l'appelant (cf. *infra* ch. 13 a)).

b) Vu l'échec de l'audience de conciliation du 8 septembre 2016, une autorisation de procéder a été remise à l'intimée par courrier reçu le 13 septembre 2016.

13. a) Le 6 décembre 2016, l'intimée a déposé une demande en paiement à l'encontre de l'appelant concluant à ce que ce dernier soit condamné à lui payer la somme de 407'119 fr. 90, avec intérêt à 5% l'an dès le 30 octobre 2015 (conclusion I) et à ce que l'opposition formée par l'appelant au commandement de payer (poursuite n° [...]) notifié le 25 janvier 2016 par l'Office des poursuites du district du [...] soit définitivement levée (conclusion II).

b) Par réponse du 31 mai 2017, l'appelant a conclu au rejet des conclusions de la demande (conclusion I) et, à titre reconventionnel, à

ce que l'intimée soit condamnée à lui payer les sommes de 150'000 fr. (conclusion II), respectivement de 200'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 26 octobre 2015, subsidiairement un montant à dire de justice avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 mai 2016 (conclusion III), l'opposition au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district du [...] étant levée définitivement (conclusion IV).

c) L'intimée a déposé une réplique le 21 septembre 2017, au pied de laquelle elle a confirmé ses conclusions et conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par l'appelant à son encontre.

d) Le 31 janvier 2018, l'appelant a déposé une duplique.

e) Le 1^{er} mai 2018, l'intimée a déposé des déterminations.

f) Le 15 mai 2018, une audience d'instruction et de premières plaidoiries a été tenue et l'ordonnance de preuves a été rendue le 16 mai 2018.

g) En cours d'instance, une expertise, ainsi qu'un complément d'expertise ont été mis en œuvre et confiés à [...], architecte EPFL-SIA. Ce dernier a rendu son rapport le 6 mai 2019, ainsi qu'un complément d'expertise le 21 mars 2022, en réponse à plusieurs questions complémentaires posées par l'appelant dans son courrier du 21 novembre 2019. L'intimée n'a pour sa part posé aucune question complémentaire à l'expert.

h) A l'audience du 16 novembre 2022, [...] et J._____ ont été entendus en qualité de parties, tandis que [...], [...], [...] et [...] ont été entendus en qualité de témoins. Leurs déclarations ont été reprises dans la mesure nécessaire à l'établissement des faits retenus ci-dessus.

i) Les parties ont toutes deux déposé des plaidoiries écrites finales le 28 avril 2023, ainsi que des plaidoiries responsives le 13 juillet 2023.

14. La Chambre patrimoniale cantonale a délibéré à huis clos le 22 août 2023.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

Il en va de même de la réponse, motivée et formée en temps utile (art. 312 CPC).

2.

2.1 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).

Il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al.1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 précité *loc. cit.*)

2.2

2.2.1 L'appelant conteste d'abord l'état de fait (cf. appel, pp. 7ss), lequel aurait été établi sans tenir compte des faits allégués (all. 126ss, 150ss, 105) en lien avec une prétention reconventionnelle de 150'000 fr. - laquelle aurait été écartée à tort - portant sur des honoraires pour la surveillance et la gestion du chantier ayant donné lieu au procès. Il réitère l'exception de compensation. Il propose son interrogatoire et sollicite en outre la mise en œuvre d'une expertise pour établir le montant des honoraires auxquels il aurait droit à ce titre (cf. appel, ch. IV, p. 9).

L'intimée conteste que l'appelant ait fait la démonstration nécessaire à la prise en compte de faits et moyens de preuve nouveaux, sans plus ample explication (cf. réponse, ch. 2, let. d, p. 3).

2.2.2 Il faut relever en premier lieu que le jugement retient un certain nombre de faits en lien avec cette prétention reconventionnelle de l'appelant, sous ch. 31, pp. 45 à 46 : il en va en particulier ainsi du fait que l'expert judiciaire a certes confirmé que le défendeur et appelant avait exercé dans un premier temps une activité administrative pour le compte de la demanderesse et intimée (*dont l'appelant est associé - à parts égales avec les deux autres associés que sont [...] et [...] - toutefois sans aucun pouvoir de signature*), mais aussi qu'en raison du retard pris par le défendeur et appelant dans la transmission des bons de paiement à la

banque, la pratique avait été modifiée, [...] étant désormais chargé de les contresigner (cf. jugement, p. 46, let. b). Il en va aussi ainsi du fait que selon l'expert, après avoir passé en revue les 88 procès-verbaux de chantier, celui-ci a constaté que la gestion du chantier avait été assurée par l'atelier d'architecture [...], de sorte que les honoraires réclamés par le défendeur et appelant pour des prestations de gestion de chantier et de représentation étaient injustifiés, outre que l'expert a relevé que cette question aurait dû être réglée par le conseil d'administration de la demanderesse et intimée, ce qui n'entraîne pas dans son champ d'expertise (cf. jugement, *ibidem*). Or l'appelant se limite à renvoyer à ses propres allégations en la matière, sans se livrer à une critique circonstanciée des faits retenus par le jugement attaqué en se référant aux éléments démontrés à l'issue de l'instruction qui supporteraient son raisonnement et contrediraient celui des premiers juges ; d'ailleurs, il ne mentionne même pas les passages du jugement contestés sous cet angle, contrairement à son devoir de motivation de l'appel. Au surplus, il faut constater qu'en réalité, l'appelant critique l'appréciation qui a été faite des relations contractuelles entre les parties, ce qui relève du droit et sera abordé plus loin.

3.

3.1 Sous l'angle du droit, l'appelant fait valoir deux griefs : d'une part, aucune stipulation ne permettrait de lui imputer des intérêts de retard sur les acomptes non payés à temps. D'autre part, c'est à tort que le jugement attaqué n'aurait pas retenu sa prétention reconventionnelle opposée en compensation à hauteur de 150'000 fr. résultant d'honoraires de surveillance et gestion du chantier. Il ne conteste pas l'absence d'accord sur le montant de sa rémunération (cf. appel, p. 9), mais fait valoir que les premiers juges pouvaient et devaient l'établir. Il sollicite « à toutes fins utiles » la mise en œuvre d'une nouvelle expertise à ce titre.

L'intimée conteste ce point de vue, faisant valoir que la règle prohibant l'anatocisme est dispositive et se prévalant de la clause stipulée à l'article 11.2 du contrat d'entreprise, par laquelle les parties seraient

expressément convenues de la capitalisation des intérêts (sans autre développement) ; par ailleurs, elle relève que la prétention reconventionnelle n'est pas établie, dès lors que l'expert avait retenu que la gestion du chantier et la totalité des plans avaient été assumées par un tiers, de sorte que l'appelant ne pouvait prétendre à rétribution pour cela.

3.2

3.2.1 Le jugement attaqué retient que le défendeur et appelant s'est porté acquéreur d'un lot de PPE dans le cadre d'une promotion immobilière réalisée par la demanderesse et intimée, la direction des travaux ayant été assurée par l'architecte [...] (cf. jugement, ch. 1, p. 2). L'appelant a conclu avec l'intimée un contrat d'entreprise générale portant sur la construction de son lot de PPE. Le contenu du contrat est reproduit dans le jugement attaqué (cf. jugement, ch. 2, pp. 3ss). Ses articles 10 et 11 prévoient les « modalités de paiement », respectivement de « intérêts et dédite ». Alors que l'article 10.2 prévoit que le prix forfaitaire est payable selon le plan de paiement, dans les quinze jours au plus tard, l'article 11.2 (NB : il y a deux chiffres 11.2 ; il s'agit du second, réd.) prévoit que les montants impayés à 15 jours produisent dès le trente-et-unième jour des intérêts à 5 % l'an et enfin que le non-règlement injustifié des acomptes correspondant au plan de paiement provoque au trente et unième jour de retard un arrêt des travaux.

L'appelant n'ayant versé – ce qui était toujours actuel au jour du jugement – que 290'000 fr. sur le montant total de 490'000 fr., en exécution du contrat d'entreprise générale (cf. jugement, ch. 2, p. 12), l'intimée a réclamé à l'appelant par pli recommandé du 22 octobre 2015 le paiement de sa facture portant sur le solde du prix forfaitaire convenu pour l'appartement et la place de parc, par 200'000 fr., les intérêts selon l'article 11.2 du contrat d'entreprise générale, du 31 janvier au 31 octobre 2025, par 40'214 fr. 85, ainsi que le paiement de plus-values par 166'905 fr. 05 (cf. jugement, ch. 17, pp. 33s.).

3.2.2 En lien avec les intérêts réclamés sur la base de l'article 11.2 du contrat d'entreprise générale, les premiers juges ont considéré que le troisième acompte, de 150'000 fr., était payable au moment où la

construction serait « hors d'air », soit lorsque les menuiseries extérieures auraient été posées, et que le quatrième et dernier acompte, par 50'000 fr., était payable à la livraison de l'ouvrage (cf. jugement, consid. III, let. b, p. 51). Dans la mesure où il était établi que l'appelant ne s'était pas acquitté des deux derniers acomptes et que l'ouvrage avait été livré le 16 janvier 2012 (cf. jugement, let. ba), p. 51), l'intéressé devait paiement de l'intérêt moratoire contractuel stipulé à l'article 11.2 du contrat d'entreprise générale courant à partir du 17 février 2012, en fonction de la date connue de la livraison de l'ouvrage, soit le 16 janvier 2012 - la date de la construction « hors d'air » étant inconnue - et ce pour chacun des deux acomptes impayés, ce qui représentait un montant total de 37'040 fr., lequel était devenu, par novation, un élément du capital dû (cf. jugement, let. bb), p. 52).

En lien avec l'intérêt moratoire à 5 % l'an sur le total en capital dû par l'appelant à l'intimée, le jugement a exposé le caractère dispositif de la règle de l'article 105 al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), prohibant l'anatocisme, a rappelé le fait que l'intérêt moratoire ne court en principe que dès la mise en demeure par interpellation ou dès l'expiration du terme stipulé par les parties ou fixé par l'une d'entre elles en vertu d'un droit à elle réservé et moyennant avertissement régulier (art. 102 CO) (cf. jugement, consid. V, let. a), p. 58), puis considéré qu'à l'article 11.2 du contrat d'entreprise générale, les parties avaient expressément stipulé une capitalisation des intérêts de retard, valable au vu du caractère dispositif de l'article 105 al. 3 CO. Les intérêts calculés sur la base de l'article 11.2 du contrat d'entreprise générale pouvaient donc eux-mêmes porter intérêt, comme le reste du capital dû. Vu la première mise en demeure résultant du courrier recommandé du 22 octobre 2015, avec échéance de paiement au 30 octobre suivant, mise en demeure qui était valable et primait la seconde interpellation résultant du commandement de payer notifié le 25 janvier 2016, le capital de 400'699 fr. 80 - comportant donc les intérêts de retard conventionnels calculés selon l'article 11.2 du contrat d'entreprise générale - portait intérêt moratoire à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2015 (cf. jugement, consid. V, let. b, p. 59).

3.2.3 L'appelant ne conteste ni les montants ni le point de départ des différents intérêts arrêtés dans le jugement attaqué, mais conteste qu'il y ait eu novation - rappelant qu'à teneur de l'article 116 al. 1 CO, elle ne se présume pas - faute d'avoir été stipulée, en particulier pas à l'article 11.2 du contrat d'entreprise. Il n'y aurait « aucun élément au dossier qui permette de considérer que les parties étaient convenues de capitaliser les intérêts et de faire porter des intérêts à ce montant » (cf. appel, III. A, ch. 5), p. 6).

Selon lui, à cet article 11.2, les parties seraient simplement convenues du terme à partir duquel le créancier pouvait se passer d'une interpellation, au sens de l'article 102 al. 2 CO (cf. appel, pp. 5s.).

3.2.4

3.2.4.1 La question de la portée que les parties ont voulu donner à l'article 11.2 de leur contrat et notamment si elles ont ou non stipulé une novation dérogeant valablement à l'article 105 al. 3 CO et permettant que les intérêts de retard échus constituent une nouvelle dette en capital susceptible de porter à son tour intérêt moratoire, est affaire d'interprétation (ATF 126 III 375), au sens des article 18ss CO.

3.2.4.2 Selon l'article 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

3.2.4.3 Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (TF 4A_337/2022 du 24 octobre 2023 consid. 2.2). 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 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 (TF 4A_125/2023 du 21 décembre 2023 consid. 3.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1).

3.2.4.4 Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (TF 4A_508/2022 du 3 octobre 2023 consid. 3.1) –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou 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 (application du principe de la confiance ; TF 4A_508/2022, *loc. cit.*). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A_614/2023 du 3 décembre 2024 consid. 4.2.1.2).

Pour ce faire, il convient donc de vérifier comment les destinataires des déclarations pouvaient les comprendre de bonne foi. A cet égard, le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126). Toutefois, il ressort de l'article 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une

clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 et 393). Ainsi, cette interprétation s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (TF 4A_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 non publié aux ATF 145 III 241). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186, *loc. cit.* ; TF 4A_596/2018 précité consid. 2.3.2).

3.2.4.5 La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que l'autorité d'appel examine librement ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2 et réf. cit.).

3.2.4.6 Aux termes de l'article 105 al. 3 CO, des intérêts ne peuvent être portés en compte pour cause de retard dans le paiement des intérêts moratoires. Cette disposition interdit la composition (anatocisme) de l'intérêt moratoire : le créancier ne peut pas faire courir un (nouvel) intérêt moratoire sur une dette d'intérêt moratoire déjà échue par une (nouvelle) interpellation, ni même par une poursuite ou une demande en justice. Les parties peuvent cependant convenir d'ajouter l'intérêt moratoire échu au capital et faire courir l'intérêt sur le tout : il s'agit en principe d'une novation - qui ne se présume pas, c'est-à-dire d'une convention portant ici sur une dette d'intérêt déjà échue (CR-CO I, Luc Thévenoz, 3^e éd., 2021, art. 105, nn. 6-7). La novation a pour effet que les intérêts deviennent des éléments du capital et portent ainsi eux-mêmes intérêts (ATF 130 III 694 consid. 2.2.3 et réf. cit., SJ 2005 I 101). La doctrine contemporaine, approuvée par le Tribunal fédéral, considère ainsi que l'article 105 al. 3 CO est une règle dispositive qui interdit au créancier de provoquer unilatéralement une capitalisation des intérêts, mais pas aux parties de la stipuler (Luc Thévenoz, *op. cit.*, art. 105, n. 7). La

jurisprudence et la doctrine précisent même que la réserve de l'article 314 al. 3 CO est impropre, car l'intérêt de la créance novée est celui d'un nouveau capital, et non un intérêt sur intérêts (ATF 130 III 694, *loc. cit.*, SJ 2005 1101 ; Etter, Le contrat de compte courant, thèse Lausanne 1994, p. 226). Dans un tel cas, on ne peut donc pas considérer qu'il y a anatocisme. Pour que la novation puisse être retenue, la volonté des parties concernant l'extinction de l'ancienne créance doit être établie de manière non équivoque et prouvée par celui qui s'en prévaut (ATF 135 V 124 consid. 4.2 ; TF 5A_949/2014 du 21 juillet 2015 consid. 3.4.2).

L'intérêt moratoire ne court en principe que dès la mise en demeure par l'interpellation ou dès l'expiration du jour déterminé par les parties ou fixé par l'une d'entre elles en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier (art. 102 CO). L'interpellation est la déclaration, expresse ou par actes concluants, adressée par le créancier au débiteur par laquelle le premier fait comprendre au second qu'il réclame l'exécution de la prestation due. Lorsque l'obligation porte sur une somme d'argent dont le montant précis n'est pas connu par le débiteur, le créancier doit indiquer le montant qu'il réclame. Constituent notamment des interpellations valables la notification d'un commandement de payer ou la notification de l'ouverture d'une action judiciaire tendant à la condamnation du débiteur, voire d'une demande de conciliation (CACI 14 mars 2019/143 consid. 3.2 ; CACI 29 juin 2017/268 consid. 4.2.2). En vertu de l'article 104 al. 1 CO, le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel.

3.2.4.7 L'interprétation subjective est manifestement impossible en l'espèce vu les positions des parties. Il conviendra dès lors d'interpréter la convention des parties, eu égard en particulier à la clause 11.2 du contrat d'entreprise générale, selon la méthode objective. L'intimée ne s'étend pas sur sa contestation du grief, ni ne la motive d'ailleurs, se limitant à se référer au jugement, selon elle bien fondé.

Il ressort du contrat d'entreprise générale, sous le libellé « Modalités de paiement », à l'article 10, que les parties ont stipulé d'emblée que le prix forfaitaire du contrat serait payé « selon plan de paiement, payable dans les quinze jours au plus tard » (cf. art. 10.2). Elles ont précisé que des retards mineurs par rapport au programme des travaux, ou des défauts mineurs n'affectant pas substantiellement l'utilisation, n'autoriseraient pas de retenues de paiement de la part du maître de l'ouvrage (cf. art. 10.3), ni l'exécution de finitions ou retouches constatées lors de la réception de l'ouvrage (cf. art. 10.4), et que les travaux supplémentaires devisés et acceptés seraient payés intégralement à la commande (cf. art. 10.5). Elles ont par ailleurs prévu, à l'article 11, sous le libellé « Intérêts et dédite », que l'entreprise générale conclurait les contrats en son nom et pour son propre compte avec les entrepreneurs et fournisseurs (cf. art. 11.1), que le maître de l'ouvrage ne pouvait prétendre à aucun droit de regard concernant les offres et devis avant et après adjudications (cf. art. 11.2) et, sous un article à nouveau numéroté 11.2 que « **les montants impayés à 15 jours produisent dès le trente et unième jour des intérêts à 5% l'an** (mis en évidence par le rédacteur). Le non-règlement injustifié des acomptes correspondant au plan de paiement, provoque au trente-et-unième jour de retard un arrêt des travaux » (cf. art. 11.2) et enfin, que « dans l'intérêt de l'Ouvrage global », le maître de l'ouvrage n'était pas en droit de se désister du contrat et était tenu d'assurer le financement de son lot ainsi que le réceptionner comme prévu dans le contrat (cf. art. 11.3).

A l'article 10.2, les parties sont certes déjà convenues du fait que les acomptes étaient exigibles 15 jours après leur échéance. On peut toutefois voir dans la clause de l'article 11.2 le souhait de fixer le terme à partir duquel l'interpellation visée à l'article 102 al. 1 CO n'est plus nécessaire, conformément à la possibilité visée à l'article 102 al. 2 CO. Si l'on doit reconnaître un caractère d'incitation, voire de pénalité à la clause de l'article 11.2 ici litigieuse, on ne saurait objectivement lui reconnaître le sens d'une volonté de capitaliser les intérêts, une telle volonté ne ressortant absolument pas du texte ni de l'économie du contrat. On doit plutôt admettre une volonté de préciser le point de départ de l'intérêt

moratoire, ainsi que le plaide l'appelant. Le moyen est donc fondé et implique de réformer le jugement attaqué sur ce point.

Reste une ambiguïté : l'intérêt moratoire court-il du 31^e jour à partir du terme convenu dans le plan de paiement, ou seulement dès l'exigibilité stipulée à l'article 10.2 du contrat ? L'économie générale du contrat tend manifestement à limiter la possibilité du maître de l'ouvrage de se désister du contrat et à renforcer ses obligations de paiement à l'égard de l'entreprise générale, dans l'intérêt de l'« Ouvrage global ». Cette préoccupation est légitime dès lors que l'entreprise générale conclut en son nom et pour son compte les contrats avec les fournisseurs et entrepreneur (cf. art. 11.1). Eu égard à cette volonté d'asseoir l'obligation du maître de l'ouvrage d'honorer ses obligations de paiement, on doit admettre que l'intérêt moratoire court dès le 31^e jour de retard une fois échu le terme prévu dans le plan de paiement.

3.2.5 On admettra dès lors que le total des deux derniers acomptes porte intérêt à 5 % l'an dès le 31^e jour au-delà de la réception de l'ouvrage (la date de la construction « hors d'air » valant terme de paiement du 3^e acompte n'étant pas connue), à savoir dès le 17 février 2012 (cf. jugement, p. 51), mais non que cet intérêt moratoire pourrait être capitalisé à la date de l'interpellation du 31 octobre 2015 pour être soumis à un nouveau décompte de l'intérêt moratoire à partir de cette dernière date.

4.

4.1 La prétention invoquée en compensation par l'appelant à hauteur de 150'000 fr., correspondant selon lui aux honoraires qui lui seraient dus pour la surveillance et la gestion administrative du chantier, a été rejetée par les premiers juges au motif que l'expertise n'avait pas permis d'établir que l'appelant aurait exercé dans ce cadre une activité de représentation de la société intimée. Au contraire, l'expert avait conclu que l'intégralité de la gestion du chantier avait été assumée par l'atelier d'architecture et, pour ce qui concerne la gestion administrative et

comptable du chantier, que l'appelant avait certes contrôlé les factures et libellé les bons de paiement correspondants de juin 2010 à avril 2012, mais que cette activité ne relevait pas de la gestion du chantier et aurait dû être réglée par le conseil d'administration de l'intimée. Les premiers juges ont considéré que « sans base contractuelle, le défendeur ne pouvait prétendre à aucune rémunération à ce titre » (cf. jugement, p. 60).

4.2 L'appelant conteste cette appréciation en faisant valoir que son activité dans le cadre de ce chantier ne pouvait être considérée comme gratuite, les règles du mandat étant applicables. Or l'usage voudrait que de telles prestations soient rémunérées (cf. appel, pp. 8s.).

4.3

4.3.1 Comme cela ressort de l'état de fait, l'expert judiciaire a certes confirmé que le défendeur et appelant avait exercé dans un premier temps une certaine activité administrative pour le compte de la demanderesse et intimée, mais aussi qu'en raison du retard pris par le défendeur et appelant dans la transmission des bons de paiement à la banque, la pratique avait été modifiée, [...] étant désormais chargé de les contresigner (cf. jugement, p. 46, let. b). Par ailleurs l'expert, après avoir passé en revue les 88 procès-verbaux de chantier, a constaté que la gestion du chantier avait été assurée par l'atelier d'architecture [...], de sorte que les honoraires réclamés par le défendeur et appelant pour des prestations de gestion de chantier et de représentation étaient injustifiés, outre que l'expert a relevé que cette question aurait dû être réglée par le conseil d'administration de la demanderesse et intimée, ce qui n'entrait pas dans son champ d'expertise (cf. jugement, *loc. cit.*). Il ressort ainsi des faits, non valablement remis en cause par l'appelant, que l'activité exercée par celui-ci sur le chantier s'est limitée à une forme de gestion administrative et comptable des factures et bons de paiement, ce dans un premier temps seulement. Il est également établi que la gestion du chantier au sens propre, à savoir la direction des travaux, leur surveillance, la représentation de l'intimée auprès des maîtres d'état, était le fait de l'atelier d'architecture exclusivement. S'agissant de l'activité

administrative exercée par l'appelant, les premiers juges ont exclu toute rémunération, faute de toute base contractuelle pour ce faire.

4.3.2 L'appelant admet que les parties n'ont conclu aucun accord sur le montant de sa rémunération (cf. appel, p. 9 *in fine*). Pour ce qui est du principe de la rémunération, il n'invoque effectivement aucune convention le chargeant de cette activité. Il plaide l'usage et les règles du mandat pour contester que ses services soient gratuits. Il ne conteste pas valablement l'état de fait, mais sollicite, autant que de besoin, la mise en œuvre d'une nouvelle expertise.

4.3.3 On relèvera que dans sa procédure, l'appelant a certes allégué que ses services dans le cadre du chantier méritaient rémunération, mais il a dans un premier temps invoqué expressément des prestations de surveillance et de représentation de l'intimée aux séances de chantier, vu sa qualité d'électricien (cf. all. 129) et a offert la preuve par expertise pour établir le fait que « les travaux du défendeur justifient en tous cas le paiement de ce montant » (cf. all. 128) (de 150'000 fr., réd.). Ces allégations ont été contestées par l'intimée, qui a invoqué le fait que l'appelant avait œuvré uniquement en sa qualité de directeur de l'entreprise chargée des travaux d'électricité, dûment rémunérée pour ce faire (cf. all. 137 et 138). En duplique, l'appelant a invoqué le contrôle des factures et l'établissement des bons de paiement pour alléguer que ses prestations avaient été fournies en qualité de mandataire et qu'elles allaient au-delà de ses seules prestations d'électricien (cf. all. 151ss). Il a offert comme preuve les pièces 105 et 155, son propre interrogatoire de partie, ainsi que l'expertise. L'intimée a contesté ces dernières allégations, faisant valoir que la gestion comptable portait uniquement sur la transmission et la comptabilisation des bons de paiement, activité qui lui avait été retirée et reprise par l'associé [...].

La pièce 105 est un courrier du 8 mai 2017 de la fiduciaire [...], à [...], à l'appelant, au sujet de questions fiscales. En lien avec les allégations de l'appelant qui précèdent, il n'en ressort pas que celui-ci aurait été chargé de la gestion comptable du projet, mais uniquement du

fait qu'en 2011, lorsque l'auteur du courrier avait rencontré l'intimée et/ou l'appelant, au printemps, celui-ci était la seule personne avec qui la fiduciaire traitait sur le plan administratif et comptable, ce qui ne suffit pas à rapporter la preuve de cette activité sur la durée du chantier, ni son ampleur, ni que cette activité justifierait rémunération. La pièce 155 est constituée de l'ensemble des procès-verbaux de chantier, qui ont été examinés par l'expert, lequel en a conclu que ce n'était pas l'appelant qui avait effectué le suivi et la surveillance du chantier, mais l'architecte [...], constatation reprise à leur compte par les premiers juges et non contestée de manière circonstanciée en appel. Elle est donc impropre à prouver les faits ici invoqués. La force probante de l'interrogatoire de l'appelant doit en tout état de cause être fortement relativisée, si son contenu n'est pas corroboré par un autre élément de l'instruction, vu l'intérêt propre de l'appelant à l'issue du procès. Il ressort de l'expertise, dans le détail, que si les factures étaient directement adressées à l'architecte [...], « après contrôle et établissement des bons de paiement correspondant (sic), par intégrité, elles étaient (sic) alors transmises pour contre-signature, à M. J._____, avant remise à la banque pour règlement. » (cf. expertise du 6 mai 2019, p. 55). L'expert a encore précisé que « si ce mode de faire a été respecté, dans un premier temps, soit de juin 2010 à avril 2012 (cf. bons de paiement nos 01 à 41), par la suite, M. J._____ faisant, aux dires de l'atelier d'architecture [...] intentionnellement traîner le règlement de ces bons par la banque, décision a finalement été prise de faire alors contresigner les bons de paiements, soit de mai 2012 jusqu'à la fin de l'opération, aujourd'hui encore en cours, par M. [...]. » (cf. expertise, *loc. cit.*). Le complément d'expertise n'a rien amené de déterminant à ce titre, sinon que l'expert a répété que si rémunération avait été stipulée, cela relevait de la compétence du conseil d'administration et non de la sienne. L'appelant n'a pas requis la mise en œuvre d'une nouvelle expertise en première instance.

Il résulte ainsi de l'instruction que l'activité de surveillance du chantier du fait de l'appelant n'est pas établie et que la seule activité administrative du fait de l'appelant qui a été établie est que celui-ci a contresigné les bons de paiement nos 01 à 41 avant transmission à la

banque, aux côtés de l'architecte [...] qui avait contrôlé les factures et établi les bons de paiement correspondants. Cette seule activité, de l'avis de l'expert, ne justifiait pas de rémunération, sinon sur la base d'une convention particulière, qui était du ressort du conseil d'administration et sortait du champ de l'expertise. Il s'ensuit que l'appelant n'a pas établi avoir déployé une activité de représentation et de gestion du chantier qui justifie une rémunération.

4.3.4 Au surplus, il faut constater que l'appelant admet qu'il a déployé cette activité « en tant que représentant et associé de l'intimée » (cf. appel, p. 7 *in fine*) – on rappelle ici que l'appelant est associé à parts égales avec [...], [...], ainsi que [...], soit qu'il détient un quart du capital social de l'intimée (cf. jugement, ch. 1, let. b), p. 2). Son implication administrative, d'ailleurs limitée et temporaire, s'explique ainsi fort bien par l'*animus societatis* qui devait être le sien, soit le désir de favoriser, à l'instar des autres associés, la réalisation du but social et l'avènement de la construction objet du litige ; son intérêt était d'ailleurs double, puisqu'il est non seulement associé de l'intimée, mais en outre acquéreur d'un lot. Cette participation de l'appelant à la réalisation du but social de l'intimée est incompatible avec l'argument invoqué de la rémunération usuelle de ce type de prestations selon les règles du mandat.

4.3.5 L'expertise requise en appel ne saurait être ordonnée, car dépourvue de pertinence au vu de ce qui précède ; d'autre part, l'appelant n'a pas requis de nouvelle expertise en première instance et ne saurait réparer cette omission en appel.

4.4 Le grief doit donc être rejeté.

5.

5.1 En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris sera réformé en ce sens que l'appelant doit paiement à l'intimée des sommes de :

- 200'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 17 février 2012 à titre d'acomptes impayés.

- 163'659 fr. 80 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2015 à titre de plus-value.

5.2

5.2.1 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).

Selon l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Le juge dispose d'une grande liberté d'appréciation, spécialement dans l'application de l'art. 106 al. 2 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1).

5.2.2 En première instance, l'intimée réclamait paiement de 407'119 fr. 90, tandis qu'elle obtient en définitive 363'659 fr. 80 en capital, avec intérêt à 5 % l'an dès le 17 février 2012 sur la somme de 200'000 fr., et avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2015 sur la somme de 163'659 fr. 80. L'appelant supportera par conséquent 90 % des frais judiciaires de première instance, contre 10 % pour l'intimée.

Ainsi, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 55'334 fr. 40 (54'134 fr. 40 + 1'200 fr.), y compris l'émolument de la conciliation préalable, seront mis à la charge de l'appelant par 49'801 fr. (90 % de 55'334 fr. 40) et à celle de l'intimée par 5'533 fr. 40 (10 % de 55'334 fr. 40). L'appelant versera à l'intimée un montant de 11'196 fr. (16'729 fr. 40 – 5'533 fr. 40) à titre de remboursement des avances de frais qu'elle a effectuées pour la procédure de première instance et la conciliation préalable.

La charge des dépens de première instance arrêtée à 25'000 fr. par les premiers juges sera réduite, après compensation, à 20'000 fr. ($9/10^e - 1/10^e = 8/10^e \times 25'000$ fr.).

5.2.3 Dans le cadre de l'appel, l'appelant obtient gain de cause sur le montant de 37'040 fr. (400'699 fr. 80 - 363'659 fr. 80), mais succombe entièrement sur sa prétention reconventionnelle formée à hauteur de 150'000 francs. En définitive, il gagne en appel à hauteur de 1/5 environ ($37'040/187'040 = 19,8 \%$) mais perd pour le surplus. Partant, il y a lieu de répartir dans la même proportion les frais de l'appel, arrêtés à 2'870 fr. (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), soit 574 fr. à la charge de l'intimée et 2'296 fr. à la charge de l'appelant (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée devra rembourser à l'appelant le montant de 574 fr. susmentionné versé par ce dernier à titre d'avance de frais.

Compte tenu du sort du litige, l'appelant doit à l'intimée des dépens de deuxième instance réduits arrêtés, après compensation, à 1'800 fr. ($4/5 - 1/5 = 3/5 \times 3'000$ fr. [art. 7 TDC] {tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6}), au vu de la teneur succincte de la réponse sur appel.

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

I. L'appel est partiellement admis.

II. Il est statué à nouveau, comme il suit :

- I. dit que le défendeur J._____ doit payer à la demanderesse Q._____ les sommes suivantes :
 - 200'000 fr. (deux cent mille francs) avec intérêt à 5 % l'an dès le 17 février 2012 ;
 - 163'659 fr. 80 (cent soixante-trois mille six cent cinquante-neuf francs et huitante centimes) avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2015 ;

- II. dit que les frais judiciaires, arrêtés à 55'334 fr. 40 y compris l'émolument de conciliation préalable, sont mis à la charge de la demanderesse Q. _____ par 5'533 fr. 40 (cinq mille cinq cent trente-trois francs et quarante centimes) et à la charge du défendeur J. _____ par 49'801 fr. (quarante-neuf mille huit cent un francs) ;
- III. dit que le défendeur J. _____ versera à la demanderesse Q. _____ la somme de 11'196 fr. (onze mille cent nonante-six francs) à titre de remboursement partiel de son avance de frais judiciaires, y compris l'émolument de conciliation préalable ;
- IV. dit que le défendeur J. _____ versera à la demanderesse Q. _____ la somme de 20'000 fr. (vingt mille francs) à titre de dépens réduits de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'870 fr., sont mis à la charge de l'appelant J. _____ par 2'296 fr. (deux mille deux cent nonante-six francs) et à la charge de l'intimée Q. _____ par 574 fr. (cinq cent septante-quatre francs).

IV. L'intimée Q. _____ versera à l'appelant J. _____ la somme de 574 fr. (cinq cent septante-quatre francs) à titre de remboursement partiel d'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

V. L'appelant J. _____ versera à l'intimée Q. _____ la somme de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de dépens réduits de deuxième instance.

VI. 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 Robert Fox (pour J. _____)
- Me Yves Nicole (pour Q. _____)

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

- Mme la Juge président 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 :