

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 décembre 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Merkli et Cherpillod, juges
Greffier : M. Magnin

Art. 310 CPC ; 412 et 413 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **H._____SA**, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 1^{er} avril 2020 par la Chambre
patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec
Y._____, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 1^{er} avril 2020, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux conseils des parties le 2 juin 2020, la Chambre patrimoniale cantonale a dit que la défenderesse H. _____ SA devait paiement à la demanderesse Y. _____ d'un montant de 2'462'829 fr. 30 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 décembre 2016 (I), a dit que l'opposition totale formée par la défenderesse au commandement de payer qui lui avait été notifié le 5 décembre 2016 dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites des districts de [...] et [...] était définitivement levée à concurrence d'un montant de 1'534'415 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 décembre 2016 (II), a dit que la défenderesse devait rembourser à la demanderesse le montant de 3'786 fr. versé à titre de frais judiciaires de la procédure de conciliation (III), a dit que les frais judiciaires de la procédure au fond, arrêtés à 86'730 fr., étaient mis à la charge de la défenderesse (IV), a dit que la défenderesse devait rembourser à la demanderesse le montant de 31'505 fr. versé à titre d'avance des frais judiciaires de la procédure au fond (V), a dit que la défenderesse devait paiement à la demanderesse d'un montant de 42'000 fr. à titre de dépens (VI) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, les premiers juges, appelés à statuer sur une action déposée par la demanderesse tendant principalement à obtenir la restitution par la défenderesse, avec intérêts, d'un montant de 2'462'829 fr. 30 qu'elle aurait payé et qui excéderait le prix de l'ouvrage convenu dans le contrat passé entre les parties, ont retenu que celles-ci avaient conclu le 9 novembre 2012 un contrat d'entreprise. Ils ont relevé que l'art. 2 de ce contrat prévoyait, d'une part, la détermination du prix de l'ouvrage basé sur l'établissement d'un décompte final des coûts de l'ouvrage et la fixation d'un prix plafond à adapter en fonction des plus et moins-values et, d'autre part, que, par cette même clause, les parties étaient également convenues que si le montant du décompte final était inférieur au prix plafond adapté, la moins-value devrait être répartie à parts égales entre l'entrepreneur général et le maître de l'ouvrage. En

l'occurrence, selon les premiers juges, il n'était pas contesté que le coût de l'ouvrage s'était finalement élevé à 32'477'076 fr. HT, soit au total mentionné dans le décompte final du 19 juin 2017, sous déduction des postes « Frais entreprise générale » et « Provisions pour travaux garantie ». En outre, il résultait du contrat et de ses avenants que le montant de base du prix plafond de l'ouvrage était de 47'500'000 fr. HT, que la somme des plus-values se serait élevée à 233'962 fr. HT et celle des moins-values à 32'578 fr. 70 HT, de sorte que le prix plafond de l'ouvrage était de 47'701'383 fr. 30 HT (47'500'000 fr. + 233'962 fr. - 32'578 fr.). Ainsi, les premiers juges ont relevé que la moins-value à répartir entre les parties était de 15'224'307 fr. 30 (47'701'388 fr. 30 HT - 32'477'076 fr. HT), à savoir 7'612'153 fr. 65 chacune. En définitive, étant donné qu'Y._____ n'avait versé que 44'240'000 fr. à H._____SA, soit 3'461'383 fr. 30 de moins que le prix plafond de l'ouvrage, et que cette dernière avait payé des acomptes sur la moins-value pour une somme totale de 1'870'370 fr. 35, celle-ci était bien débitrice envers la demanderesse d'un montant de 2'280'400 fr. HT ([7'612'153 fr. 65 - 3'461'383 fr. 30 (47'701'388 fr. 30 - 44'240'000 fr.) - 1'870'370 fr. 35]).

Les premiers juges ont déclaré irrecevable la conclusion constatatoire n° 2 formulée par la défenderesse, dès lors que celle-ci n'avait pas d'intérêt juridique à faire constater l'existence de sa prétendue créance en paiement de commissions pour 2'665'200 fr. puisque son action condamnatoire en paiement du solde dû après compensation (202'386 fr.) permettait de lever l'incertitude sur ce point.

Les premiers juges ont à cet égard considéré que les parties n'avaient conclu un contrat de courtage ni par écrit ni oralement s'agissant des négociations du contrat de bail du 9 novembre 2012 avec la R._____ et du contrat de vente du 18 décembre 2015 avec la W._____. Les premiers juges ont d'abord retenu que les parties n'avaient pas eu la réelle et commune intention de conclure un contrat de courtage concernant la négociation du contrat de bail avec la R._____, dès lors, d'une part, que les négociations avaient débuté dès l'année 2010, avant que B._____, représentante d'Y._____, ne rencontre

D._____ et, d'autre part, qu'au vu des éléments au dossier, notamment du fait que le prénommé n'avait pas eu de contact direct avec la R._____ après une séance du 26 septembre 2012, B._____ avait uniquement exprimé la volonté de se faire conseiller par l'intéressé. Selon les premiers juges, par surabondance, quand bien même un accord entre la prénommée et D._____ aurait été admis sur la participation de celui-ci à la négociation du contrat de bail du 9 novembre 2012, aucun élément ne permettait de conclure à un accord sur le second élément objectivement essentiel du contrat de courtage, à savoir le principe de la rémunération, dès lors que les deux intéressés n'avaient pas évoqué de quelconque rémunération au moment de la prétendue intervention de D._____ dans la négociation du contrat de bail du 9 novembre 2012. Par ailleurs, dans la mesure où la défenderesse s'occupait de l'entier de la construction du projet immobilier de B._____, elle était particulièrement impliquée dans celui-ci, et la prénommée ne pouvait donc pas de bonne foi s'attendre à ce que la sollicitation de certains conseils soit comprise par la défenderesse comme un mandat de courtage de négociation, si bien qu'une interprétation selon le principe de la confiance ne permettait pas non plus de conclure à un accord de principe sur la rémunération. Ainsi, les premiers juges ont considéré que H._____ SA n'établissait pas l'existence d'un contrat de courtage pouvant donner lieu à une commission en sa faveur en lien avec le contrat de bail du 9 novembre 2012. Enfin, ils ont relevé qu'il n'était pas nécessaire d'examiner le moyen de la demanderesse concernant l'absence de légitimation « active » de la défenderesse, précisant toutefois que D._____ avait agi, les 26 et 28 septembre 2012, pour le compte de cette dernière et non pour son propre compte, et admettant ainsi la légitimation « active » de [...].

Ensuite, s'agissant des négociations ayant abouti à la conclusion du contrat de vente conclu le 18 décembre 2015 entre la W._____ et la demanderesse, représentée par B._____, les premiers juges ont notamment retenu qu'elles avaient débuté en 2010 ou en 2011, avant la rencontre de la prénommée avec D._____, que l'intéressée avait simplement sollicité l'avis de celui-ci sur l'offre à adresser à la W._____ et que la demanderesse avait toujours directement échangé

avec la W._____ et lui avait même transmis une offre de vente. Dans ces circonstances, ils ont considéré que ni la volonté réelle et commune des parties, ni le principe de la confiance, ne permettait de retenir que D._____ devait négocier le contrat de vente avec la W._____ et que la défenderesse avait échoué à démontrer l'existence d'un accord sur les activités que le courtier était appelé à développer, de sorte qu'elle ne pouvait pas prétendre à une rémunération à ce titre. Enfin, aucun élément ne permettait de retenir que D._____ devait intervenir dans ce cadre à titre onéreux.

B. Par acte du 3 juillet 2020, H._____SA a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens de première et de deuxième instances, à l'annulation du jugement rendu le 1^{er} avril 2020 par la Chambre patrimoniale cantonale et à la condamnation d'Y._____ à verser à H._____SA la somme de 2'665'200 fr., sous déduction de la somme de 2'462'832 fr. due par H._____SA, avec intérêts à 5% l'an dès le 29 septembre 2016.

Par lettre du 24 novembre 2020, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. a) Y._____ est une société anonyme ayant son siège à [...] et qui est inscrite au registre du commerce depuis le 28 février 2013. Elle a pour but social [...].

B._____ est administratrice unique de cette société, avec signature individuelle.

b) H._____SA est une société anonyme ayant son siège à [...], dont le but inscrit au registre du commerce est [...].

D._____ est administrateur unique de la défenderesse, avec signature individuelle. Il est un professionnel de l'immobilier.

2. a) B._____ et D._____ se sont rencontrés au cours de l'automne 2012, par l'entremise d'un dénommé [...].B._____ a alors demandé à D._____ de la conseiller en relation avec le centre commercial et administratif qu'elle entendait faire construire sur la parcelle [...] de la Commune de [...] dont elle était propriétaire.

b) Le 9 novembre 2012, B._____, en qualité de maître de l'ouvrage, et H._____ SA, en qualité d'entrepreneur général, ont signé un contrat d'entreprise générale portant sur la construction d'un centre commercial et administratif avec parking souterrain sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

Ce contrat prévoit notamment ce qui suit :

« [...]

2 TYPE DE CONTRAT, PRIX DE L'OUVRAGE

Décompte ouvert sur justificatifs

Le décompte final sera basé sur les décomptes détaillés, acceptés par l'entrepreneur général et le maître de l'ouvrage, de tous les sous-traitants, fournisseurs et mandataires de l'entrepreneur général, ainsi que les pièces justificatives de tous les autres frais et prestations compris dans le contrat.

Prix plafond de l'ouvrage

Le prix plafond HT de l'ouvrage s'élève à **FS 47'500'000.00** (**quarante-sept millions cinq cent mille francs**).

Ce montant comprend la totalité des coûts de réalisation de l'ouvrage, à savoir, notamment, les adjudications aux sous-traitants, artisans, fournisseurs et bureaux techniques, les honoraires du bureau d'architecte et de l'entrepreneur général H._____ SA ainsi que tous les autres frais et taxes du projet.

Ce prix est considéré comme prix maximal HT garanti de l'ouvrage, pour toutes les prestations comprises dans le contrat et ses annexes (les montants déjà payés aux bureaux d'études sont compris dans le prix ci-dessus).

Le prix plafond comprend un éventuel renchérissement des coûts et est fixé pour toute la durée des travaux.

Le prix plafond sera adapté en fonction des plus et moins-values décidées et acceptées d'un commun accord entre les parties.

Si le montant total du décompte final dépasse le prix plafond adapté, la différence du coût est entièrement à la charge de l'entrepreneur général.

Si le montant total du décompte final est inférieur au prix plafond adapté, la moins-value est répartie à parts égales entre l'entrepreneur général et le maître de l'ouvrage.

Ne sont pas compris dans le prix :

- la TVA sur la somme de FS 47'500'000.00
- l'achat des terrains
- les travaux préparatoires déjà effectués
- les aménagements extérieurs.

[...]

13 TRIBUNAL - FOR DE JURIDICTION

Tout différend pouvant surgir entre les parties au sujet du présent contrat sera tranché par les tribunaux ordinaires.

Le for est fixé à [...] et le droit suisse est applicable.

[...] ».

c) Le 12 avril 2013, B._____ et H._____SA ont signé un avenant au contrat d'entreprise générale du 9 novembre 2012 concernant les modalités de versement d'acomptes périodiques.

d) Au cours de la réalisation de l'ouvrage, B._____ et D._____ ont entretenu d'excellents rapports. Celle-là a pu bénéficier à plusieurs reprises des conseils de celui-ci, qui est un homme d'affaire très expérimenté.

3. Par courrier du 25 avril 2013, Y._____, alors nouvellement constituée, a indiqué ce qui suit à H._____SA :

« [...]

Nous nous référons au contrat d'Entreprise Générale que vous avez signé avec Mme B. _____ en date du 9 novembre 2012 portant sur la construction d'un bâtiment situé sur la rue des [...] à [...].

Nous vous informons que nous avons acquis le terrain sis rue [...] en date du 4 avril 2013.

De ce fait, nous reprenons également le contrat d'Entreprise Générale avec votre société. La personne de contact reste Mme B. _____.

[...] ».

4. a) Dès l'année 2010, avant qu'elle ne rencontre D. _____, B. _____ a cherché des personnes intéressées à louer des locaux dans le complexe immobilier qu'elle entendait faire construire sur la parcelle dont elle était propriétaire à [...]. Dans ce cadre, le 10 juin 2010, B. _____ a signé avec la R. _____ une convention afin de formaliser l'engagement de cette société de louer une importante surface dans le complexe immobilier susmentionné. La durée du bail prévue était de 20 ans.

Au moment de la signature de cette convention, le projet de construction n'était pas suffisamment abouti pour fixer avec précision les tarifs définitifs de la location. Les parties à la convention ont dès lors prévu ce qui suit :

« 7. Prix indicatif de la location

Au stade actuel de l'avant-projet, les prix de location ne peuvent être qu'indicatifs. Ces prix donnent cependant un ordre de grandeur fiable.

Ils sont les suivants :

Surface commerciale : CHF 200.- à CHF 250.- le m² pour une finition en coque brute

[...] : CHF 270.- à CHF 280.- le m² pour des locaux remis finis. ».

b) Le 16 juillet 2012, B. _____ a adressé à la R. _____ un courrier dont on peut extraire les passages suivants :

« Messieurs,

Je me réfère à notre entretien du 13 juillet 2012 qui, bien que sympathique, m'a un peu surprise.

En effet, lorsque nous avons établi le calendrier d'avancement nous avons décidé d'accélérer certaines étapes (commencer les soumissions avant l'obtention du permis définitif) afin de pouvoir commencer les travaux avant l'hiver. Il m'a toujours semblé que [...] désirait commencer ce projet rapidement.

[...]

Quelle ne fut pas ma surprise du déroulement de notre rendez-vous que j'imaginai nettement plus constructif. En effet, il n'y a eu absolument aucun élément nouveau apporté, ni même une quelconque discussion du loyer.

De plus, à présent nous avons fixé un rendez-vous le 12 septembre qui pour moi est une date très tardive et où le futur bail doit être précisé et un prix défini. J'ose donc espérer que vous n'allez pas commencer des négociations à cette date.

[...]

Afin de commencer les travaux, il me faut le permis définitif ainsi que le bail avec [...] pour obtenir le financement. Je ne peux pas accepter de date plus lointaine que mi-septembre pour concrétiser le bail.

Je vous confirme ma position pour le bail, soit CHF 250 pour 7'895 m² [...], CHF 280.- pour 541 m² [...] et concernant les 109 places de parc un loyer de CHF 200'000.-.

[...] ».

c) Par courrier du 20 juillet 2012, la R. _____ a répondu à B. _____ en ces termes :

« [...]

En préambule, nous vous informons que nous sommes désolés que vous ayez mal perçu notre dernière entrevue. [...] nous vous confirmons que nous sommes toujours vivement intéressés à intégrer ce projet et que les termes de la convention seront bel et bien respectés.

Au demeurant, nous avons pris note que vous restez disposée à négocier, contrairement à ce que vous aviez laissé entendre lors de notre entrevue, mentionnant que vous vous en tiendrez à la fourchette supérieure.

[...]

Dans l'intervalle, serait-il possible d'obtenir un projet de bail ainsi que le descriptif technique ? Dès que le bail sera dans une version définitive, nous ferons en sorte de soumettre celui-ci à notre Administration pour approbation.

[...] »

d) Le 24 septembre 2012, B._____ a adressé le courriel suivant à D._____ et à un architecte employé de H._____ SA, dénommé [...] :

« Messieurs,

Selon notre entretien du 21 septembre, je vous confirme avoir informé [...] que vous serez tous deux présents au rendez-vous de mercredi 26 septembre à 10h en leur [sic] bureaux, ch. du [...] à [...].

A toutes fins utiles, je vous joint [sic] à ce mail le contrat de bail partiellement modifié selon les commentaires de [...] ainsi que notre discussion.

[...] ».

e) Une séance s'est ainsi tenue le 26 septembre 2012 dans les bureaux de la R._____, à [...], en présence de D._____, [...], B._____, et deux représentants de la R._____, à savoir [...] et J._____.

[...] et J._____ désiraient, entre autres, que les surfaces de bail soient revues à la baisse, en tenant compte de la surface nette de plancher et non pas de la surface brute. Il a également été discuté d'arrondir différentes valeurs. Ces divers « rabais » ont été acceptés. D._____ a ensuite demandé à [...] de bien vouloir chiffrer clairement le loyer qu'il estimait devoir payer pour la location, ce qu'il a fait.

f) Dans un courriel du 27 septembre 2012, J._____ a informé B._____ de ce qui suit :

Madame,

Dans le prolongement de notre entrevue d'hier à nos bureaux, nous avons provoqué une séance interne afin d'évoquer la problématique du loyer, en regard du dossier qui doit être envoyé aux membres de notre administration.

En bonne considération de la projection de rentabilité de cet investissement, la Direction a décidé de maintenir le niveau maximum du loyer à 2'130'000.-/an pour la partie commerciale, y compris les places de parking.

Ainsi, et comme vous l'aurez compris, nous sommes en l'état contraints de rester sur notre proposition d'hier qui est [sic] [...] pas très éloignée de vos attentes [...] ».

B._____ a transmis ce courriel le lendemain à D._____ et à [...].

g) Par courriel du 28 septembre 2012 envoyé par une employée de H._____SA, et portant l'entête de celle-ci, D._____ a adressé les commentaires suivants à B._____ et [...] s'agissant du contrat de bail à conclure avec la R._____ :

« [...], [...],

Je vous communique ci-après ma détermination par rapport au mail de [...] - M. J._____ du 27.09.12 :

- le loyer annuel de FS 2'130'000.00 ne semble pas négociable
- la durée du bail semble par contre négociable, au lieu de partir sur 20 ans, prévoir 25 ans, ce prolongement de 5 ans faciliterait le financement
- l'indexation prendrait effet depuis le début et le loyer serait ainsi atteint après 3, 4 ans
- de la sort[e], une meilleure opportunité s'offrirait à l'investisseur

[...] ».

h) Le 9 novembre 2012, B._____, en qualité de bailleur, et la R._____, en qualité de locataire, ont signé un document intitulé « Contrat de bail » portant sur la location de locaux d'une surface de 7'500 m2 et d'un parking de 109 places situés dans le centre commercial en

construction sur la parcelle n° [...] de la commune de [...] pour un loyer annuel de 1'980'000 fr. (1'800'000 fr. pour la surface commerciale et 180'000 fr. pour le parking), charges non comprises. Ce contrat a été conclu pour une durée initiale de 25 ans. Il se renouvellera par deux options unilatérales de 5 ans chacune en faveur du locataire.

Entendu en qualité de témoin le 16 mai 2019 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, J._____ a déclaré qu'il pensait que les négociations auraient abouti avec ou sans l'intervention de D._____.

5. a) En 2010 ou 2011, avant sa rencontre avec D._____, B._____ est par ailleurs entrée en contact avec des représentants de la [...] (ci-après : la W._____), et plus particulièrement sa directrice, S._____, pour discuter de la possibilité de louer des locaux dans le centre commercial et administratif qu'elle entendait faire construire sur la parcelle dont elle était propriétaire à [...].

b) Le 18 septembre 2012, B._____ a adressé le courrier suivant à la W._____ :

« Chère Madame,

Je me réfère à notre rencontre du 11 juin ainsi que [sic] votre courrier du 22 juin concernant votre intention de trouver des locaux.

[...]

J'ai pris bonne note que vous cherchez des locaux à acheter et vous propose de nous rencontrer à nouveau afin de discuter de cette possibilité en cas d'intérêt de votre part.

Je propose donc de reprendre contact avec vous dès réception du permis de construire.

[...] ».

c) Aux alentours de l'année 2013, plusieurs échanges sont intervenus entre B._____ et S._____ s'agissant de la vente de locaux

administratifs dans le complexe immobilier susmentionné. Elles ont discuté de différentes structures de vente, sans articuler de prix.

d) Le 1^{er} juillet 2013, S._____ a été informée par une dénommée [...], agissant pour le compte de B._____, de ce qui suit :

« [...]

Mme [...] est en déplacement à l'étranger.

Elle n'a pas réussi à obtenir les informations nécessaires afin de répondre à votre demande d'obtenir une offre de prix de vente des locaux finis dans le bâtiment [...] à [...].

Elle va reprendre contact avec vous mercredi.

La proposition pour les locaux bruts selon le rendez-vous que vous avez eu reste de CHF 40 mio HT.

[...] ».

e) Par courrier du 5 juillet 2013, Y._____ a indiqué à la W._____ ce qui suit :

« [...]

Nous vous faisons parvenir ci-joint les documents suivants :

- Plan des étages 5, 6 et 7 aménagés selon votre cahier des charges
- Descriptif détaillé du coût pour la réalisation des bureaux finis selon plans.

[...]

Nous tenons à vous préciser certains calculs de notre descriptif :

1. Etant donné la disposition des bureaux dans chaque barre, il est nécessaire de faire des cloisons vitrées afin d'amener la lumière nécessaire aux bureaux dans les espaces centraux dans la longueur.
2. Nous avons estimé un coût pour l'aménagement d'une cuisine industrielle à CHF 550'000.- HT.
3. Nous avons imaginé situer le local des archives dans l'étage parking au détriment de deux places de parc.

Comme vous pouvez le constater, nous arrivons à un coût pour la réalisation des bureaux finis d'environ 13 mio HT.

[...] ».

f) Le 4 décembre 2013, B. _____ a adressé à D. _____ le courriel suivant :

« Cher [...],

Je me permet [sic] de te contacter concernant le projet d'offre de vente pour [...] que nous devons soumettre au plus tard vendredi.

[...] et [...] sont en train de terminer le coût de l'aménagement des bureaux [...]. Le montant est d'environ CHF 13 mio. Afin de pouvoir envoyer l'offre à [...], j'ai besoin de la confirmation de l'entreprise générale pour ce montant. Je te laisse voir le détail du coût avec [...] afin que l'on en discute.

De plus, je te soumet [sic] également le courrier ainsi que l'offre que j'ai préparé [sic] pour [...] afin d'avoir ton avis.

[...] ».

g) Par courrier du 5 décembre 2013, Y. _____ a transmis à la W. _____ une offre de vente pour 53'000'000 fr. HT, soit 57'240'000 fr. TTC.

h) Par courrier du 6 août 2014, Y. _____ a adressé à la W. _____ un projet de règlement de la propriété par étages à constituer sur le centre commercial et administratif en construction à [...].

i) Le 1^{er} septembre 2014, une séance a été organisée dans la salle de conférence de la W. _____, en présence de D. _____, de [...], d'un architecte dénommé [...], ainsi que de S. _____ et de deux employés de la W. _____. Cette séance s'est poursuivie dans le bureau de S. _____, uniquement entre cette dernière et D. _____.

Lors de la réunion, les discussions ont notamment porté sur la manière dont D. _____ gérait ses immeubles et les rumeurs y relatives, ainsi que sur la réforme 2020. D. _____ a par ailleurs fait part à S. _____ des rabais qu'il arrivait généralement à obtenir auprès des

maîtres d'état. Au cours de la séance, D._____ a abordé la question de la vente des locaux dans le centre commercial et administratif en construction sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...].S._____ a confirmé son intérêt à acheter ces locaux. D._____ a articulé un prix de vente. S._____ a sollicité un rabais et a fait une contre-proposition de prix. D._____ a indiqué à S._____ qu'il allait en discuter avec B._____.

j) Par courriel du 3 septembre 2014, envoyé par une employée de H._____SA et portant la signature de cette dernière, D._____ a informé S._____ de ce qui suit :

« [...]

Par la présente, je me réfère à notre séance du 1^{er} septembre 2014 en vos bureaux concernant la réalisation du Centre commercial cité en marge.

Je vous informe que le maître de l'ouvrage, Mme B._____, m'a d'ores et déjà confirmé son accord pour le montant de FS 55 000 000 TTC (cinquante-cinq millions de francs).

A cet effet, je souhaiterais connaître votre avis et vous propose de parler de vive voix de ce dossier.

[...] ».

k) Par courrier du 11 septembre 2014, la W._____ a indiqué à H._____SA qu'elle acceptait l'offre de vente des locaux, selon descriptif des travaux d'aménagement 3, pour un montant de 55'000'000 fr. TTC.

l) Le 8 octobre 2014, Y._____ a adressé un courrier à la W._____ pour lui confirmer son accord avec la vente de locaux administratifs pour un montant de 55'000'000 fr. selon le descriptif des travaux d'aménagement 3 du 28 février 2014.

m) Le 28 octobre 2014, Y._____, en qualité de maître de l'ouvrage, et H._____SA, en qualité d'entrepreneur général, ont signé un

document intitulé « CONTRAT D'ENTREPRISE GENERALE » portant sur l'aménagement des bureaux achetés par la W._____, pour un prix forfaitaire de 13'500'000 fr. HT.

La vente des locaux à la W._____ a ainsi permis à H._____SA de décrocher une affaire rentable.

n) Le 18 décembre 2015, Y._____ et la W._____ ont signé un acte de vente portant sur une partie des locaux du centre commercial sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...], pour un prix de 55'000'000 fr., TVA de 8% incluse, comprenant l'aménagement des bureaux confiés à H._____SA.

o) Entendue en qualité de témoin le 16 mai 2019 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, S._____, directrice de la W._____, a déclaré qu'aux environs de 2013, elle avait eu plusieurs échanges avec B._____, car elle était intéressée par l'achat du bien de cette dernière et aussi car elle voulait vendre un immeuble à [...]. Elle avait donc rencontré la prénommée à ce propos également, précisant que l'offre faite par B._____ ne lui avait initialement pas convenue et que cela l'aurait arrangée en quelque sorte de faire un échange entre les deux immeubles. S._____ a indiqué que pour elle, elle avait donné l'accord de principe concernant la vente à B._____ à la base, que le prix avait été discuté rapidement, sans âpres négociations, à la séance du 1^{er} septembre 2014 et qu'elle avait répondu par une contre-offre qui devait être transmise à B._____. Elle a ajouté qu'à la base, ce n'était pas le prix qui l'intéressait au premier plan mais toute la structure des locaux, aspects qui ont, d'après elle, été négociés avec la prénommée et les architectes.

6. a) Afin de chiffrer le coût de l'ouvrage en fonction de son avancement, H._____SA a établi des situations financières provisoires les 31 décembre 2014, 30 juin 2015 et 29 février 2016, selon lesquelles le coût probable de l'ouvrage serait inférieur au prix plafond fixé par les parties.

b) Par courrier du 16 avril 2015, Y._____ a indiqué à H._____SA que le montant auquel elle aurait droit selon l'art. 2 du contrat d'entreprise générale du 9 novembre 2012 (montant total du décompte final inférieur au prix plafond adapté) devrait être versé à [...] Sàrl à titre de commission.

Conformément aux instructions reçues d'Y._____, H._____SA a versé sur le compte de [...] Sàrl (i) un montant de 500'000 fr. HT, plus TVA, reçu le 4 juin 2015, (ii) un montant de 1'000'000 fr. HT, plus TVA, reçu le 6 août 2015, et (iii) un montant de 370'370 fr. 35 HT, plus TVA, reçu le 2 septembre 2016. H._____SA a ainsi payé des acomptes sur la moins-value pour une somme totale de 1'870'370 fr. 35 HT.

c) Entre le 28 février 2013 et le 10 juillet 2015, Y._____ a versé à H._____SA une somme totale de 44'240'000 fr. en paiement de la réalisation de l'ouvrage du centre commercial et administratif à [...].

d) Il ressort de plusieurs avenants au contrat d'entreprise générale du 9 novembre 2012 liant les parties (i) que la somme des plus-values convenues entre les parties s'élève à 233'962 fr. HT (Avenant 01 à Avenant 07), et (ii) que la somme des moins-values convenues entre les parties s'élève à 32'578 fr. 70 HT (Avenant 08).

e) Le 22 août 2016, H._____SA a adressé à [...] Sàrl le décompte provisoire suivant :

f) Par courrier du 22 septembre 2016, adressé au nom d'Y._____ et signé au nom de H._____SA, D._____ a indiqué ce qui suit à B._____ :

« [...] la somme, que tu as versée, ne couvre pas la totalité de l'opération comprenant le contrat EG, les commissions de vente (AVS 55 Mios de vente) et l'amélioration des baux à loyer ([...] 13 Mios de revenus nets supplémentaires) [...] ».

Entendu en qualité de témoin le 16 mai 2019 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, [...], ancien directeur responsable immobilier de la R._____, a déclaré ne pas avoir connaissance d'une commission concernant le contrat de bail du 9 novembre 2012.

g) Le 29 septembre 2016, D._____ a adressé à Y._____ la facture suivante :

h) Par courriel du 30 septembre 2016, Y._____ a signifié à H._____SA qu'elles n'étaient liées par aucun contrat de courtage et que la facture du jour précédent était par conséquent nulle.

i) Par courrier du 30 septembre 2016, D._____ a informé Y._____ qu'elle maintenait ses prétentions en paiement de commissions.

j) Par courrier du 24 octobre 2016 de son conseil, adressé au conseil de H. _____ SA, Y. _____ a une nouvelle fois contesté être débitrice des commissions invoquées par H. _____ SA.

k) Sur réquisition d'Y. _____ auprès de l'Office des poursuites [...], un commandement de payer (poursuite n° [...]) la somme de 1'534'415 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2016 - mentionnant comme titre de la créance « Contrat d'entreprise générale du 9 novembre 2012 » - a été notifié à H. _____ SA le 5 décembre 2016. Cette dernière a formé opposition totale à ce commandement de payer.

l) Sur réquisition de H. _____ SA auprès de l'Office des poursuites [...], un commandement de payer (poursuite n° [...]) la somme de 3'647'200 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2015 - mentionnant comme titre de la créance « Solde dû sur forfait selon contrat d'entreprise générale du 9.11.2012 » - a été notifié à Y. _____ le 16 décembre 2016. Cette dernière a formé opposition totale à ce commandement de payer.

m) Sur réquisition de H. _____ SA auprès de l'Office des poursuites [...], un commandement de payer (poursuite n° [...]) la somme de 3'647'200 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2015 - mentionnant comme titre de la créance « Solde dû sur forfait selon contrat d'entreprise générale du 9.11.2012 / Cette poursuite annule et remplace la poursuite n° [...] » - a été notifié à Y. _____ le 14 février 2017. Cette dernière a formé opposition totale à ce commandement de payer.

n) Après plusieurs sollicitations d'Y. _____, dont notamment le 29 septembre 2016, H. _____ SA lui a transmis, par courriel du 19 juin 2017, le décompte final concernant le contrat d'entreprise générale du 9 novembre 2012.

Il ressort du décompte que le coût final réel des travaux s'est élevé à 34'942'076 fr. HT. Ce total tient compte (i) de 90'000 fr. pour des « Frais entreprise générale » et de 2'375'000 fr. relatifs à des « Provisions pour travaux garantie ».

H. _____ SA a par ailleurs fait figurer dans ce décompte un poste distinct « Commissions de vente et location » pour 2'590'000 francs.

o) Y. _____ a contesté ce décompte dans un courrier de son conseil adressé le 20 juillet 2017 au conseil de H. _____ SA. Ce courrier contient notamment les passages suivants :

« [...]

- En premier lieu, ce décompte fait abstraction de l'avenant n° 8 (CFC D8), ce qui implique qu'un montant de CHF 32'578.70 doit être porté en déduction du montant total des travaux contractuellement convenu.
- En second lieu, la somme de CHF 90'000 facturée par votre mandante au titre de « Frais d'entreprise générale » se révèle totalement injustifiée et n'a aucun fondement contractuel (CFC V.2.2).
- En troisième lieu, le montant de CHF 2'375'000 retenu au titre de « Provisions/ Garanties à 5 ans » et qui semble concerner des travaux de garantie ne trouve également aucun fondement contractuel ou légal et doit ainsi être écarté (CFC Y).

[...]

- Enfin, ma cliente conteste catégoriquement les commissions de vente et de location facturée [sic] indûment par votre mandante.

[...] ».

7. a) Le 9 février 2017, Y. _____ a déposé une requête de conciliation à l'encontre de H. _____ SA auprès de la Chambre patrimoniale cantonale tendant en substance au paiement d'une somme de 1'534'415 fr. 65. La demanderesse, qui n'avait pas encore reçu le décompte final transmis le 19 juin 2017 par la défenderesse, a expressément réservé une amplification de ses conclusions en cours d'instance. La conciliation entre les parties n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder a été délivrée à la demanderesse le 14 juillet 2017.

b) Par demande du 19 septembre 2017, Y._____ a pris les conclusions suivantes à l'encontre de H._____SA :

A la forme

- Déclarer recevable la présente demande.

Au fond

Principalement

- Condamner H._____SA à verser à Y._____ la somme de CHF 2'462'829.30 (TVA incluse), avec intérêts à 5% l'an dès 1^{er} septembre 2016.
- Ordonner la mainlevée définitive de l'opposition formée par H._____SA au commandement de payer, poursuite n° [...], notifié le 5 décembre 2016 à concurrence de CHF 1'534'415.65 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2016.
- Dire que la poursuite n° [...] ira sa voie.
- Réserver à Y._____ le droit d'amplifier ses conclusions en cours d'instance.
- Condamner H._____SA en tous les frais et dépens de la présente procédure, lesquels comprendront le défraiement intégral du Conseil d'Y._____.
- Débouter H._____SA de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

Subsidiairement

- Acheminer Y._____ à prouver par toutes voies de droit utiles la réalité des faits allégués dans la présente demande.

c) Le 26 janvier 2018, H._____SA a déposé une réponse au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes à l'encontre d'Y._____ :

- « 1. Rejeter la demande dans toutes ses conclusions.
2. Dire et constater que la société Y._____ doit à la société H._____SA la somme de 3'054'000.- avec intérêt à 5% l'an dès le 29 septembre 2016.

3. Après compensation : condamner la société Y._____ à payer à la société H._____SA la somme de CHF 591'168.- (CHF 3'054'000.- - CHF 2'462'832.-), avec intérêts à 5% l'an dès le 29 septembre 2016.

4. Avec suite de frais judiciaires et dépens. ».

d) Par réplique du 14 mai 2018, Y._____ a pris les conclusions suivantes à l'encontre de H._____SA :

1. Statuant sur demande principale

Principalement

- Condamner H._____SA à verser à Y._____ la somme de CHF 2'462'829.30 (TVA incluse) avec intérêts à 5% l'an dès 1^{er} septembre 2016.
- Ordonner la mainlevée définitive de l'opposition formée par H._____SA au commandement de payer, poursuite n° [...], notifié par l'Office des poursuites des districts de [...] le 5 décembre 2016 à concurrence de CHF 1'534'415.65 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2016.
- Dire que la poursuite n° [...] ira sa voie.
- Réserver à Y._____ le droit d'amplifier ses conclusions en cours d'instance.
- Condamner H._____SA en tous les frais et dépens de la présente procédure, lesquels comprendront le défraiement intégral du Conseil d'Y._____.
- Débouter H._____SA de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

Subsidiairement

- Acheminer Y._____ à prouver par toutes voies de droit utiles la réalité des faits allégués dans la présente écriture.

2. Statuant sur demande reconventionnelle

- Débouter H._____SA de toutes ses conclusions.
- Condamner H._____SA aux frais et dépens, lesquels comprendront le défraiement intégral du Conseil d'Y._____.

e) Le 31 août 2018, H._____SA a déposé une duplique au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes à l'encontre de la demanderesse :

« 1. Rejeter la demande du 19 septembre 2018 dans toutes ses conclusions ;

2. Dire et constater que la société Y._____ doit à la société H._____SA la somme de CHF 2'665'200.00 avec intérêts à 5% l'an dès le 29 septembre 2016.

3. Après compensation : condamner la société Y._____ payer [sic] à la société D._____ SA la somme de CHF 202'368.00 avec intérêts à 5% l'an dès le 29 septembre 2016.

4. Avec suite de frais judiciaires et dépens. ».

f) Le 9 novembre 2018, Y._____ s'est déterminée sur les allégués de la duplique.

g) Les témoins [...], [...], J._____, [...], [...] et S._____ ont été entendus par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale le 16 mai 2019.

h) Les parties ont été interrogées par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale lors d'une audience qui s'est tenue le 11 septembre 2019.

i) Les parties ont déposé auprès de la Chambre patrimoniale cantonale des plaidoiries écrites ainsi que des plaidoiries écrites responsives, les 16 décembre 2019 et 7 février 2020 s'agissant d'Y._____, et les 17 décembre 2019 et 10 février 2020 s'agissant de H._____SA.

En droit :

1.

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

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

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3. L'appelante invoque une constatation inexacte des faits.

3.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que B._____ et D._____ ont entretenu d'excellents rapports au cours de la réalisation de l'ouvrage et que celle-là a pu bénéficier à plusieurs reprises des conseils de celui-ci. Elle expose que les parties n'avaient aucune relation amicale par laquelle elles se rendaient mutuellement moult services et conseils en lien avec leurs affaires patrimoniales respectives et qu'elles n'étaient que des partenaires commerciaux qui entretenaient des relations strictement contractuelles. Elle ajoute qu'elle n'a au surplus jamais fourni, à bien plaisir, des conseils ou des services à B._____, ni

s'agissant des négociations du contrat de bail avec la R._____, respectivement des négociations du contrat de vente immobilière avec la W._____, ni dans d'autres cadres. L'appelante reproche à l'autorité intimée d'avoir uniquement fondé son affirmation sur la base de l'interrogatoire de B._____, alors que celui-ci ne serait corroboré par aucun autre élément au dossier, en particulier aucun autre témoignage. Elle estime ainsi que les premiers juges ne pouvaient pas retenir les déclarations de B._____ à cet égard.

En l'espèce, on relève en premier lieu que le courriel adressé par B._____ le 4 décembre 2013 à D._____ corrobore le fait qu'elle a sollicité son avis sur le courrier et l'offre qu'elle avait préparés concernant la vente du bien à la W._____ (P. 29, all. 42). Cependant, comme l'a retenu le jugement attaqué (p. 28), il ne ressort pas de l'état de fait que D._____ aurait donné suite à ce courriel. Ensuite, l'autorité intimée a qualifié les rapports entre B._____ et D._____ d'excellents. Or, cela ne sous-entend pas nécessairement des rapports amicaux, mais bien plus des rapports professionnels dénués de toute méfiance ou conflit, comme en atteste le ton tant cordial que sérieux adopté par ledit courriel. Quoi qu'il en soit, la motivation opérée par les premiers juges pour dénier le droit à D._____ à une commission de courtage ne se fonde pas sur la seule déclaration de la représentante de l'intimée au sujet des rapports entretenus par les parties, mais aussi sur l'appréciation de divers autres éléments au dossier, de sorte que ladite déclaration n'est pas à elle seule décisive. Au terme de son appréciation des preuves, l'autorité intimée a ainsi retenu de manière convaincante que l'appelante s'était occupée de l'entier de la construction du projet immobilier de B._____ et qu'elle était ainsi particulièrement impliquée dans celui-ci, de sorte que la sollicitation de certains conseils par la prénommée pouvait ne pas découler d'un contrat de courtage.

Le grief de l'appelante doit donc être rejeté.

3.2 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'Y._____ avait toujours eu des échanges directs avec la W._____ et

qu'elle lui avait elle-même transmis une offre de vente. Elle estime pour sa part que si l'intimée et la W._____ avaient certes eu quelques contacts dès 2010, leurs discussions auraient rapidement débouché sur une impasse, de sorte qu'elles n'auraient jamais été en mesure de finaliser leurs relations contractuelles. Elle ajoute qu'elle serait intervenue pour cette raison et qu'elle aurait par la suite eu l'essentiel des contacts avec la W._____, sans que l'intimée ne soit partie à ceux-ci. L'appelante expose que ces contacts ressortent notamment d'un courriel du 3 septembre 2014 ainsi que d'une correspondance du 11 septembre 2014. En outre, la séance du 1^{er} septembre 2014 s'était faite en l'absence de B._____. En définitive, l'appelante considère qu'elle serait à elle seule parvenue à débloquer la situation dormante dans laquelle se trouvaient alors l'intimée et la W._____.

Les premiers juges ont retenu que, jusqu'à la séance du 1^{er} septembre 2014, aucun élément ne permettait de considérer que D._____ serait intervenu dans la négociation du contrat de vente, mais que la question se posait en revanche s'agissant de la séance organisée le 1^{er} septembre 2014 dans la salle de conférence de la W._____, au cours de laquelle D._____ avait abordé le sujet de la vente des locaux dans le centre commercial et administratif en construction sur la parcelle [...] de la Commune de [...]. L'autorité intimée a indiqué qu'il était établi que D._____ avait articulé à cette occasion un prix de vente dont on ignorait le montant, ce que l'appelante ne remet du reste pas en cause dans son appel, et que la représentante de la W._____ avait sollicité un rabais et avait fait une contre-proposition de prix, puis que D._____ avait indiqué à cette dernière qu'il allait en discuter avec B._____. Ensuite, toujours selon les premiers juges, le 3 septembre 2014, l'appelante avait informé la W._____ que B._____ consentait au prix de 55'000'000 fr. TTC et la W._____ avait répondu à l'appelante qu'elle acceptait cette offre. En définitive, au vu de ces éléments, la Chambre patrimoniale cantonale a considéré que l'intimée avait toujours échangé directement avec la W._____, lui avait même transmis une offre de vente et n'avait vraisemblablement aucune raison de penser que la question du prix de vente des locaux serait abordée par D._____ lors de la séance du 1^{er}

septembre 2014 et a fortiori discutée par ce dernier. Les premiers juges ont ajouté que cette séance, organisée en présence des architectes mais en l'absence de B._____, n'était initialement pas destinée à aborder la question du prix de vente des locaux, mais plutôt à discuter d'aspects techniques en lien avec l'aménagement des bureaux par l'appelante.

Cette appréciation des preuves est conforme à l'état de fait. En effet, comme évoqué, depuis 2010 ou 2011 et jusqu'au 1^{er} septembre 2014, Y._____ avait toujours échangé directement avec la W._____. Elle l'avait informée en 2012 qu'elle reprendrait contact avec elle dès la réception du permis de construire et lui avait même transmis, le 5 décembre 2013, une offre de vente pour un montant de 53'000'000 fr. HT. Dès le 1^{er} septembre 2014, D._____ était intervenu auprès de la W._____ dans les circonstances décrites ci-dessus. Cette intervention a été examinée de manière détaillée par les premiers juges et leur appréciation à cet égard est, au regard de l'ensemble des éléments au dossier, parfaitement convaincante. L'intervention de D._____ s'inscrivait en effet avant tout dans le cadre de l'évolution du projet de construction de l'intimée, auquel il participait en tant que représentant de l'entrepreneur général depuis l'automne 2012 avec un intérêt propre à son avancement.

Le grief de l'appelante doit donc être rejeté.

3.3 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir omis de tenir compte de la grande connexité temporelle existant entre ses interventions, selon elle décisives, d'une part dans le cadre des négociations avec la R._____ et la W._____ et d'autre part dans le cadre de la conclusion à très brève échéance du contrat de bail du 9 novembre 2012, respectivement du contrat de vente immobilière du 18 décembre 2015. Sur ce point, l'appelante estime que les négociations entamées par l'intimée en 2010 étaient bloquées en raison de désaccords jusqu'à son intervention, à compter du mois de septembre 2012 s'agissant de la R._____ et du mois de décembre 2013 s'agissant de la W._____.

Les premiers juges ont exposé que lorsque B._____ avait été mise en contact avec D._____ en automne 2012, elle l'avait invité, ainsi que [...], architecte de H._____SA, à participer à une séance prévue avec la R._____ le 26 septembre 2012, qui avait notamment pour but d'évoquer la problématique du loyer, des points techniques ayant cependant également été abordés à cette occasion. Ensuite, ils ont indiqué que le lendemain, la R._____ avait exprimé par courriel sa position concernant le prix du loyer à B._____ et que celle-ci avait fait suivre ce courriel à D._____, qui lui avait donné son avis, et en particulier proposé de prévoir, vu que la R._____ n'était pas disposée à négocier le prix articulé, une durée du bail de 25 ans au lieu de 20 ans. La conclusion du contrat de bail avait finalement eu lieu le 9 novembre 2012. Il résulte de ce qui précède que l'état de fait retenu par l'autorité intimée laisse bien entendre que le loyer avait été arrêté après la séance du 26 septembre 2012. Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas déterminant que l'autorité intimée se soit également fondée sur le témoignage de J._____, architecte de la R._____, pour retenir que les négociations auraient abouti avec ou sans l'intervention de D._____. Par ailleurs, concernant le témoin [...], même à supposer qu'il ait attesté la présence de D._____ lors de la signature du contrat de bail, il a également déclaré ne pas se souvenir précisément du rôle joué par celui-ci, ajoutant par ailleurs que D._____ n'avait pas négocié directement avec la R._____ (pv d'audience, p. 24).

Au vu de ces circonstances, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle affirme que les négociations étaient bloquées jusqu'à son intervention et que celle-ci aurait été décisive, dès lors que, comme cela a été mentionné ci-dessus, l'intervention de l'intéressée s'inscrivait dans le cadre du contrat d'entreprise générale. Ainsi, l'appréciation des preuves opérée par la Chambre patrimoniale cantonale à cet égard emporte la conviction de la Cour de céans.

4. Selon l'art. 412 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de

conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat. Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature (ATF 139 III 217 consid. 2.3 ; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2). Les deux prestations possibles d'un courtier (indiquer un cocontractant ou négocier le contrat) peuvent être cumulées (ATF 110 II 276 consid. 2a). Le courtier n'est en principe pas le représentant direct de son client lors de la conclusion du contrat (TF 4C.112/1997 du 23 janvier 1998 consid. 2c/aa). Suivant les circonstances, le courtier doit être chargé de veiller plus ou moins largement aux intérêts de son cocontractant (ATF 110 II 276 consid. 2a). Les règles du mandat (art. 394 ss CO) sont applicables au contrat de courtage, en tant qu'elles sont compatibles avec la nature de ce contrat (art. 412 al. 2 CO ; ATF 110 II 276 consid. 2a). La conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; ATF 139 III 217 consid. 2.3).

Le courtier qui fait valoir une rémunération à la suite d'une activité déterminée doit prouver, conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), que les services allégués correspondent au type de courtage prévu par les parties (ATF 90 II 92 consid. 2 et 3 ; TF 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 3.2 ; TF 4A_673/2010 du 3 mars 2011 consid. 3.2.2).

L'art. 413 al. 1 CO prévoit que le courtier a droit à son salaire dès que la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. Pour prétendre à une commission, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; ATF 124 III 481 consid. 3a et les arrêts cités). Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers

satisfaisant à l'objectif du mandant ; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5 ; ATF 76 II 378 consid. 2 ; ATF 72 II 84 consid. 2 ; plus récemment, TF 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4.1 et les arrêts cités). Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre (TF 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4.1).

5. L'appelante invoque une violation des art. 412 ss CO en relation avec le contrat de bail conclu avec la R._____.

5.1 Pour soutenir l'existence d'un contrat de courtage relatif audit contrat de bail, l'appelante fait d'abord valoir qu'elle aurait fourni des prestations intellectuelles en vue de la conclusion du contrat de bail précité, de sorte que le premier élément objectivement essentiel du contrat de courtage serait réalisé. A cet égard, elle expose en substance qu'en 2012, aucun accord définitif sur la question du loyer, élément objectivement essentiel du contrat de bail, n'avait encore été trouvé entre Y._____ et la R._____, malgré la signature par ceux-ci, deux ans plus tôt, de la convention du 10 juin 2010 fixant les grandes lignes des modalités d'un futur contrat de bail. L'appelante ajoute que l'intimée aurait donc requis son aide pour débloquer la situation, en sollicitant de D._____ qu'il participe à la séance du 26 septembre 2012 et qu'il rencontre les représentants de la R._____, après avoir fait parvenir à l'entrepreneur, le 24 septembre 2012, le projet du contrat de bail. D._____ aurait ensuite négocié avec [...] et J._____ en intervenant de manière proactive tout au long de la séance, puis qu'il se serait déterminé sur le bail, par courriel du 28 septembre 2012, en conseillant à l'intimée de prolonger la durée de celui-ci, élément également objectivement essentiel du contrat de bail, tout en acceptant la baisse du prix de loyer requise par la R._____. L'appelante fait en outre valoir que la teneur de ce dernier courriel démontrerait qu'il s'agissait plus que d'un simple conseil et que selon le témoin [...], D._____ avait apporté son expérience

pour régler un paramètre du bail. L'appelante s'étonne encore du fait que la Chambre patrimoniale cantonale, qui a pourtant admis sa légitimation, ait considéré que l'intimée entendait uniquement se faire conseiller par D._____. Sur ce point, elle estime en effet qu'elle serait intervenue en qualité de partenaire contractuel lors de la séance du 26 septembre 2012, puisqu'elle y était représentée par D._____ ainsi que par l'architecte [...]. Pour appui son grief, l'appelante ajoute que l'intimée aurait également adressé une copie de son courriel du 24 septembre 2012 à ce dernier.

5.2 Il est incontesté qu'en été 2012, les négociations entre l'intimée et la R._____ sur le contrat de bail n'avaient pas encore abouti. Toutefois, cette négociation allait de pair avec l'avancement du projet de construction, comme en attestent non seulement le courrier de l'intimée du 16 juillet 2012 adressé à la R._____, qui fait état de la nécessité d'être en possession du permis de construire définitif et du bail pour obtenir le financement, mais aussi la réponse de celle-ci du 20 juillet 2012, qui souhaitait pour sa part obtenir un projet de bail ainsi que le descriptif technique avant une prochaine séance avec l'intimée. Ainsi, dans la mesure où l'entrepreneur général était responsable des aspects techniques de cet important projet de construction, la présence de celui-ci à cette séance, qui s'est finalement déroulée le 26 septembre 2012, s'imposait. C'est d'ailleurs également en ce sens qu'il faut lire le courriel adressé le 24 septembre 2012 par l'intimée à D._____ et [...]. Dans celui-ci, B._____ avait en effet écrit : « A toutes fins utiles, je vous joint (sic) à ce mail le contrat de bail partiellement modifié selon les commentaires de [...] ainsi que notre discussion ». Lors de cette séance, l'appelante était donc représentée par D._____ ainsi que par l'architecte [...] et, vu la teneur du courrier du 20 juillet 2012 précité, la présence de ceux-ci s'expliquait par le fait que la R._____ avait requis le descriptif technique dans le cadre de la finalisation du projet de bail. Par ailleurs, les témoignages clairs et univoques de [...] et de J._____ ne permettent nullement de retenir que l'appelante aurait négocié le contrat de bail avec la R._____, le témoin [...] admettant seulement que D._____ avait

apporté son expérience pour régler un paramètre du bail, par quoi il faut entendre la durée de celui-ci (pv audience, pp. 19-20 et 24-25).

Au demeurant, l'appelante ne saurait tirer un argument en sa faveur du fait que l'autorité de première instance a admis sa légitimation. En effet, nonobstant la confusion opérée dans le jugement attaqué entre la qualité pour défendre, en lien avec la recevabilité de ses conclusions, et sa légitimation, qui est une question de droit matériel dont le défaut conduit au rejet de l'action et non à son irrecevabilité (pour un exposé détaillé sur cette distinction, cf. not. Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, nn. 94 ss ad art. 59 CPC ; RSPC 2017 pp. 465 ss), les premiers juges ont en définitive examiné ses conclusions avant de les rejeter, de sorte que cette confusion ne porte pas conséquence.

Partant, la lecture faite par l'appelante des différents éléments mentionnés ne permet pas de s'écarter de l'appréciation des preuves convaincante opérée par les premiers juges pour retenir, que ce soit sous l'angle de l'interprétation subjective ou sous l'angle de l'interprétation objective (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3), l'existence d'un accord entre les parties sur un contrat de courtage.

5.3 En définitive, le grief de l'appelante doit être rejeté, sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant ses griefs à l'endroit de la motivation faite à titre superfétatoire par les premiers juges et ayant trait à la réalisation du second élément objectivement essentiel du contrat de courtage, à savoir l'existence d'un accord sur la rémunération. En tant que de besoin, il est cependant renvoyé à la motivation convaincante des premiers juges à cet égard, dès lors que les arguments de l'appelante sur cette question sont fondés sur une appréciation des faits qui s'écarte entièrement de celle retenue dans les considérants qui précèdent (consid. 3 et 5 *supra*), voire qui ne trouvent aucune assise dans le dossier, notamment quant à l'enjeu financier et à la prétendue volonté de l'intimée de s'adjoindre les compétences de D._____, ni aucun fondement dans les principes de droit prévalant en la matière (consid. 4 *supra*). Il s'ensuit

qu'il n'y a pas non plus lieu d'examiner la question de la causalité soulevée par l'appelante.

6. L'appelante invoque une violation des art. 412 ss CO en relation avec le contrat de vente conclu avec la W._____.

6.1 L'appelante reproche à l'autorité intimée d'avoir retenu qu'Y._____ avait toujours été en contact direct avec la W._____ et qu'elle lui aurait transmis une offre de vente, et estime pour sa part que le contraire ressortirait des preuves versées au dossier ainsi que du témoignage de S._____. Elle relève que les négociations intervenues entre l'intimée et la W._____ avaient débuté en 2010 et qu'aucun contrat n'avait encore été conclu en 2014, de sorte que la situation était selon elle dormante et que les parties n'étaient pas en mesure de trouver un accord. Elle ajoute que l'intimée, pleinement consciente des qualités de négociateur de D._____, se serait tournée vers elle en toute confiance pour mener les négociations. Selon l'appelante, l'intimée n'avait pas jugé nécessaire d'assister à la séance du 1^{er} septembre 2014, préférant charger D._____ d'y participer seul. L'appelante soutient encore que l'intimée ne pouvait raisonnablement ignorer le fait que le prix de vente allait être discuté lors de la séance précitée, dès lors que cet élément aurait constitué le dernier point litigieux empêchant la concrétisation de ce contrat et que S._____ aurait exprimé son insatisfaction quant à l'offre de l'intimée. Enfin, à titre subsidiaire, l'appelante considère qu'il conviendrait de déterminer la volonté des parties en relation avec la conclusion d'un contrat de courtage conformément au principe de la confiance.

6.2 L'appelante s'appuie également, dans ce contexte, sur une appréciation des preuves qui s'écarte de celle qui a été retenue par l'autorité de céans dans les considérants qui précèdent (consid. 3 et 5 *supra*). Elle fonde en particulier son argumentation sur les déclarations du témoin S._____, selon laquelle l'offre initialement faite par l'intimée ne lui avait pas convenu, car elle devait vendre un immeuble à [...] et qu'elle espérait pouvoir en quelque sorte faire un échange avec celui-ci. Dans ces

conditions, on ne saurait retenir que le prix de vente proposé dans un premier temps par l'intimée était à l'origine des réticences de la W._____ de conclure le contrat de vente, étant au surplus relevé que le prix de la vente immobilière convenu en définitive avec l'intimée ne s'écartait pas substantiellement du prix de l'offre initiale de celle-ci. Le témoin S._____ a en outre expressément déclaré que, concernant la vente, l'accord de principe avait à la base été donné à B._____, que le prix avait été discuté rapidement lors de la séance du 1^{er} septembre 2014, sans âpres négociations, que sa contre-offre devait être transmise à B._____ et qu'à la base, ce n'était pas le prix qui l'intéressait mais toute la structure des locaux. Ainsi, il n'est pas non plus possible de retenir, au vu de ce témoignage, que la participation de l'appelante à la séance précitée avait pour but de négocier le prix de vente des locaux. En réalité, comme déjà mentionné, l'appelante, représentée par D._____ et ses architectes, a avant tout participé à cette séance en sa qualité d'entrepreneur général, afin de discuter d'aspects techniques en lien avec l'aménagement des bureaux. Partant, l'appelante ne saurait faire valoir qu'Y._____ devait raisonnablement s'attendre, à cette occasion, à une négociation de courtage de sa part sur le prix de la vente immobilière. Cela est d'autant plus valable que la séance a eu lieu dans un contexte de rumeurs au sein de la W._____ quant à la manière de travailler de D._____, que celui-ci avait dès lors tout intérêt à éliminer pour maintenir le contrat d'entrepreneur général et que la vente des locaux a finalement permis à l'appelante de décrocher une affaire rentable, ce qu'elle ne conteste du reste pas. Par ailleurs, le fait que l'intimée ne se soit pas opposée aux courriel et courrier de l'appelante et de la W._____ des 3 et 11 septembre 2014 ne suffit pas non plus à retenir une volonté réelle et commune des parties de conclure un contrat de courtage. L'acceptation par la W._____ de l'offre de vente figurant dans le courrier du 11 septembre 2014 était étroitement liée au descriptif des travaux d'aménagement, ce qui corrobore le rôle d'entrepreneur général de l'appelante, intervenue lors de la séance du 1^{er} septembre 2014, avec ses architectes mais en l'absence de B._____. De surcroît, l'appelante perd de vue que, le 8 octobre 2014, l'intimée a adressé un courrier à la W._____ confirmant son accord pour la vente des locaux administratifs

pour un montant de 55'000'000 fr., en précisant qu'elle se référait au descriptif des travaux d'aménagement 3 du 28 février 2014.

Au demeurant, une interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas d'aboutir à un autre résultat. En effet, au vu des circonstances précédant l'accord sur le prix de vente, on ne voit pas que le comportement de l'intimée permettait à l'appelante de déduire de bonne foi une volonté de conclure un contrat de courtage.

6.3 En définitive, les griefs de l'appelante doivent être rejetés, sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant les griefs soulevés par celle-ci à l'encontre de la motivation faite à titre superfétatoire par les premiers juges ayant trait à la réalisation du second élément objectivement essentiel du contrat de courtage, à savoir l'accord sur la rémunération. En tant que de besoin, il est cependant renvoyé à l'argumentation convaincante de la Chambre patrimoniale cantonale à cet égard, les moyens de l'appelante sur cette question étant fondés sur une appréciation des faits qui s'écarte entièrement de celle retenue dans les considérants qui précèdent (consid. 3 et 6 *supra*), voire qui ne trouve aucune assise dans le dossier, notamment quant à l'enjeu financier et à la prétendue volonté de l'intimée de s'adjoindre les compétences de D._____, ni aucun fondement dans les principes de droit prévalant en la matière (consid. 4 *supra*).

7. L'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (cf. art. 312 al. 1 *in fine* CPC) et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 27'652 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC), qui succombe.

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 27'652 fr. (vingt-sept mille six cent cinquante-deux francs), sont mis à la charge de H. _____ SA.
- IV.** 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 Alexandre Zen Ruffinen, avocat (pour H. _____ SA),
- Me Raphaël Quinodoz, avocat (pour Y. _____),

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

- M. le Juge président 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 :