

BGer 4A_276/2020 vom 26. Februar 2021

Bundesgericht, 2021-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_276_2020

FR: TF 4A_276/2020 du 26 février 2021

IT: TF 4A_276/2020 del 26 febbraio 2021

Erwägungen

E. 7.1

Le recourant dénonce sur ce point également une violation de son droit d'être entendu: alors que ses écritures de février et mars 2020 insistaient sur l'*animus societatis* qui aurait existé auprès des deux partenaires, le Tribunal cantonal aurait ignoré cet argument pertinent.

E. 7.2

L'autorité précédente a exposé les motifs la conduisant à retenir un prêt partiaire plutôt qu'une société simple (cf. consid. 8.3

infra). Il en découlait implicitement qu'elle excluait l'*animus societatis* caractéristique de cette société. Au demeurant, le recourant s'appuie essentiellement sur l'étiquette contractuelle et la terminologie adoptée par les deux parties pour déduire un tel *animus*, et la cour cantonale a expliqué que cette qualification n'était pas déterminante. La décision est ainsi suffisamment motivée.

E. 8.1

Sur le fond, le recourant reproche à l'autorité précédente d'avoir indûment analysé la convention du 2 novembre 2007 comme un prêt partiaire.

E. 8.2

Le prêt partiaire a ceci de particulier que le bailleur de fonds se voit promettre, en sus d'intérêts ou non, une participation au gain. Sa rémunération est aléatoire; elle dépend du succès d'une entreprise ou d'une opération déterminée de l'emprunteur. Le prêteur, qui doit pouvoir vérifier l'exactitude du calcul de sa rémunération, jouit d'un certain droit de surveiller l'activité de l'emprunteur. Il n'en devient pas pour autant l'associé. En principe, il n'intervient pas dans la gestion ni dans la représentation. Il n'entend pas assumer les responsabilités de l'entreprise et ne répond pas envers les créanciers de l'emprunteur. Il lui manque l'élément caractéristique de la société simple qu'est l'*animus societatis*, soit la volonté de mettre en commun des biens, ressources ou activités en vue d'atteindre un objectif déterminé, d'exercer une influence sur les décisions et de partager non seulement les risques et les profits, mais surtout la substance de l'entreprise (ATF 99 II 303 consid. 4a; arrêt 4C.355/2004 du 15 février 2005 consid. 4.2; sur l'*animus societatis*, cf. aussi l'arrêt 4A_251/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et les réf. citées).

Lorsque le bailleur de fonds se réserve le droit d'être consulté sur l'activité de l'entreprise ou même d'y collaborer, allant ainsi au-delà du droit de contrôle inhérent au prêt, il y a un fort indice de société simple, le cas échéant sous la forme d'une société tacite (arrêt 4A_509/2010 du 11 mars 2011 consid. 5.2). La participation aux risques et aux pertes est aussi un indice de société simple, mais la jurisprudence ne lui accorde pas un poids décisif (ATF 99 II 303 consid. 4c); il n'en demeure pas moins que pour la doctrine, il permettra

souvent de démarquer une société simple d'un prêt partiaire (MEIER-HAYOZ ET ALII, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 12e éd. 2018, § 1 n. 118 p. 35; FELLMANN/MÜLLER, op. cit., n° 85 ad art. 530 CO, pour qui ce critère est le plus net). En fin de compte, il faut privilégier une appréciation globale des circonstances concrètes (MEIER-HAYOZ ET ALII, op. cit., § 1 n. 117; FELLMANN/MÜLLER, op. cit., n° 89 ad art. 530 CO).

E. 8.3

Les juges cantonaux ont analysé le contrat du 2 novembre 2007 comme un prêt partiaire, pour les motifs suivants:

- la qualification de " société simple " donnée à cette convention n'était pas déterminante.

Les parties étaient certes rompues aux affaires, mais n'étaient pas des juristes;

- E._____ n'encourait aucun risque de participer aux pertes de l'opération si celle-ci devait s'avérer déficitaire. L'art. 6 lui garantissait le remboursement de ses fonds sans intérêts si, au final, le permis de construire pour chacun des trois projets ne pouvait être obtenu. Inversement, elle avait droit à une part de bénéfice forfaitaire équivalente à sa mise de fonds si le projet immobilier atteignait le stade du permis de construire.

- Contrairement à ce qui avait prévalu dans les projets P1._____ et P2._____, les deux partenaires n'avaient pas signé d'acte notarié ni entrepris d'autres démarches en commun. E._____ s'était contentée de verser CHF 5 millions qui devaient financer, en partie au moins, les trois promotions immobilières visées par la convention. Lors de son interrogatoire, son administrateur-président avait indiqué que l'architecte n'avait pas à l'informer de ce qu'il faisait dans l'exécution des promotions.

E. 8.4

Il n'y a pas là matière à retenir une violation du droit fédéral.

Dans le cadre d'une appréciation globale, les juges cantonaux étaient fondés à ne pas accorder une importance particulière à la qualification donnée par des partenaires expérimentés en affaires, mais non-juristes. Le fait que l'intimée ne participait pas aux pertes des entreprises plaidait en faveur d'un prêt partiaire. Le recourant invoque un art. 7.4 du contrat qui aurait conféré aux deux partenaires le pouvoir d'administrer toutes les affaires découlant normalement du but de la société; l'arrêt ne constate toutefois rien de tel, et le recourant ne satisfait pas aux conditions qui permettraient le cas échéant de compléter l'état de fait (cf. ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Rien n'indique non plus que l'intimée aurait effectivement été impliquée dans la gestion des promotions immobilières et/ou qu'elle aurait été consultée. Qu'il y ait eu des échanges de correspondances ne suffit évidemment pas à tirer une telle conclusion. Celles-ci avaient pour objet l'évolution des procédures administratives relatives aux permis de construire; au surplus, ce sont des litiges sur le remboursement des investissements respectifs des partenaires (y compris dans d'autres projets) qui ont alimenté ces missives. Que les parties aient formé des sociétés simples dans les précédents projets (P1._____ et P2._____) ne signifiait pas nécessairement qu'il en allait de même dans cette affaire-ci. Au contraire, la débâcle subie dans le projet P2._____ après le succès de l'affaire P1._____ pouvait justifier un nouvel aménagement des relations.

L'autorité précédente n'a pas méconnu la notion d'*animus societatis* en jugeant qu'une telle caractéristique faisait défaut en l'occurrence. Si les parties avaient un certain objectif

commun (l'obtention d'un permis de construire pour les trois promotions) et devaient chacune apporter des ressources, cela ne suffisait pas encore à retenir une société simple.

Le grief se révèle dépourvu de fondement.

III. Interprétation de l'art. 6 du contrat du 2 novembre 2007;

modification contractuelle concernant le projet P5. _____

E. 9

Le recourant se plaint de ne pas avoir été entendu

effectivement s'agissant des arguments qu'il avait développés dans ses écritures de février et mars 2020.

Le Tribunal cantonal a exposé par le détail les éléments sous-tendant l'interprétation donnée à l'art. 6 (consid. 10.2

infra), permettant ainsi aux parties d'attaquer sa décision en connaissance de cause. Qu'il n'ait pas pris position sur tout l'argumentaire du recourant ne suffit pas à retenir une violation de l' art. 29 al. 2 Cst. Au demeurant, le recourant a profité du droit de réplique octroyé " a posteriori " pour compléter et peaufiner la motivation qu'il avait présentée dans son premier recours au Tribunal fédéral; il ne saurait reprocher aux juges valaisans de ne pas avoir traité des moyens que lui-même jugeait secondaires, puisqu'il n'avait pas jugé bon de les soumettre à la cour de céans. Quant au fait que les juges ont maintenu leur première analyse malgré les critiques du recourant, il n'émerge plus au droit d'être entendu.

E. 10.1

Conformément à l'art. 6 [1] du contrat signé le 2 novembre 2007 (let. A.c

supra), E. _____ a versé une mise de fonds de CHF cinq millions ainsi répartie:

CHF un million pour le projet P3. _____,

CHF deux millions pour le projet P4. _____ et

CHF deux millions pour le projet P5. _____.

Selon l'art. 6 [2], l'architecte s'est engagé à verser à E. _____ le double de ses investissements, " représentant ses mises de fonds et sa part de bénéfice forfaitaire ", aux conditions suivantes:

CHF deux millions pour le projet P3. _____, le 15 décembre 2009,

CHF quatre millions pour le projet P4. _____, le 15 décembre 2010, et

CHF quatre millions pour le projet P5. _____, le 15 décembre 2011.

L'art. 6 [4] précisait que dans l'hypothèse où l'un des projets ne serait pas au bénéfice des autorisations de construire au terme de toutes les procédures ad hoc, E. _____ se verrait ristourner sa mise de fonds sans intérêts.

Le litige porte sur le point de savoir si la prénommée peut prétendre à sa " part de bénéfice forfaitaire " dans le projet P5. _____, sachant que le permis de construire définitif a été délivré le 16 juin 2015 (arrêt attaqué, p. 48), soit bien au-delà de la date du 15 décembre 2011 indiquée à l'art. 6 [2]. Le Tribunal cantonal a répondu par l'affirmative, après avoir procédé à l'interprétation subjective de l'art. 6.

Cette méthode d'interprétation consiste à rechercher la réelle et commune intention des parties en appréciant toutes les circonstances propres à l'établir, soit non seulement la teneur des déclarations de volonté écrites ou orales, mais aussi le contexte général, soit les éléments antérieurs à la conclusion du contrat (déclarations, projets de contrat, correspondance échangée) ou encore l'attitude ultérieure des parties. S'il parvient à la conclusion que les parties se sont comprises, le juge constate un fait qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'il n'ait été établi de façon manifestement inexacte (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 et 5.2.2; 142 III 239 consid. 5.2.1). L'arbitraire ne résulte pas déjà du fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 137 I 1 consid. 2.4; sur l'arbitraire dans l'appréciation des preuves, cf. par ex. ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2).

E. 10.2

En substance, les juges valaisans ont interprété les déclarations de volonté et comportements de la façon suivante:

- contrairement à ce que pouvait laisser croire l'art. 6 [2], la seule survenance des dates indiquées ne suffisait pas à déclencher l'obligation de verser les montants indiqués, qui incluaient une " part de bénéfice forfaitaire "; cette obligation était conditionnée à l'obtention d'un permis de construire, événement futur incertain ne dépendant pas de la seule volonté des parties, mais bien des autorités publiques. Cette condition ressortait de l'art. 6 [4], lequel prévoyait le remboursement à E._____ de sa mise de fonds sans intérêts dans l'hypothèse où aucun permis de construire serait délivré " au terme de toutes les procédures ad hoc ". Cette clause ne faisait plus aucune référence à une quelconque date - notamment pas à celles indiquées à l'art. 6 [2]. Autrement dit, après le déficit enregistré dans le projet P2._____, E._____ avait obtenu la garantie de récupérer son investissement sans intérêts si l'architecte ne parvenait pas à obtenir un permis de construire " au terme de toutes les procédures ad hoc ". Inversement, en cas de délivrance de ces " sésames ", l'architecte devait verser à E._____, en plus de sa mise de fonds, une part de bénéfice forfaitaire.

- Le but du contrat confortait cette lecture. On voyait mal pour quelle raison la société commerciale qu'était E._____ se serait contentée du remboursement de son capital sans intérêts aux échéances indiquées, tel un prêteur à titre gratuit, alors qu'elle pouvait espérer recevoir le double en attendant l'octroi éventuel des permis de construire. En se plaçant du côté de l'autre partenaire contractuel, il était notoire qu'une fois franchi le cap du permis de construire, un projet immobilier se concrétisait en principe. Dès cet instant, le promoteur pouvait plus facilement procéder à des ventes sur plans et obtenir des acomptes des acheteurs intéressés, ce qui lui permettait de rembourser ses bailleurs de fonds. Ainsi conçu, le système profitait aux deux parties: E._____ évitait de participer à une perte, tout en ayant la garantie de récupérer au moins sa mise de fonds à défaut de permis de construire; dans l'hypothèse inverse, elle obtenait le double de son investissement initial. Quant à l'architecte, il obtenait un financement sans encourir le risque de payer des intérêts si l'autorisation de bâtir était au final refusée.

Aux yeux du Tribunal, cette interprétation était encore confortée par le procès-verbal du 4 juillet 2012 supposé dressé par l'architecte, qui rappelait la teneur de l'art. 6 [4], et par l'attitude de E._____, qui n'avait jamais cherché à obtenir le remboursement de ses

investissements sitôt atteintes les échéances des 15 décembre 2009, 2010 et 2011.

Considérant ensuite que la relation contractuelle s'était inscrite dans la durée, le Tribunal a retenu qu'une

modification contractuelle était intervenue s'agissant du

projet P3._____. L'architecte avait restitué la mise de fonds le 31 décembre 2009, avant que soit connue l'issue des procédures d'autorisation de bâtir. L'intimée avait dûment été informée du risque que ces procédures s'éternisent et débouchent sur une issue défavorable. Entre 2009 et 2011, elle n'avait jamais émis la moindre réserve au sujet de ce remboursement; elle avait même admis dans son courrier du 12 décembre 2011 que l'affaire concernant le projet P3._____ " avait été réglée au 15.12.2009 ". Aussi fallait-il conclure qu'elle avait renoncé en connaissance de cause à attendre la délivrance (éventuelle) du permis de construire pour obtenir le remboursement de ses fonds. Elle ne pouvait prétendre à une part de bénéfice forfaitaire.

En revanche, une telle modification ne pouvait être retenue dans le

projet P5._____. Le 9 décembre 2011, l'architecte avait avisé E._____ de son intention de rembourser l'investissement y relatif en deux acomptes, à verser les 31 décembre 2011 et 31 mars 2012. Toutefois, il n'apparaissait pas que E._____ avait accepté, comme dans le projet P3._____, de renoncer à la condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire. Le 12 décembre 2011, elle avait évoqué la forte probabilité que ce projet recueille une autorisation de bâtir au cours du premier semestre 2012 et avait précisé sans ambiguïté que celle-ci " déclenchera[it] le remboursement de [CHF] 2 millions supplémentaires ". Le seul fait que le débiteur avait procédé au remboursement anticipé de la mise de fonds ne supprimait pas son obligation de payer la part de bénéfice forfaitaire en cas d'obtention du permis de construire, à défaut d'accord de la créancière. L'architecte avait tenté de laisser accroire le contraire dans le procès-verbal du 4 juillet 2012, adressé à l'intéressée le 20 juillet 2012, soit deux jours après l'obtention d'un permis de construire pour le volet " chalets " de la promotion P5._____. Or, loin d'admettre la teneur de ce procès-verbal, l'intimée n'avait eu de cesse de le contester, que ce fût dans son courrier du 13 septembre 2012 ou dans celui, plus virulent, du 3 décembre 2012.

E. 10.3

En bref, l'autorité précédente a dégagé le sens de l'art. 6 en se fondant essentiellement sur sa lettre, sa systématique et son but. Elle a constaté qu'il exprimait la volonté réelle concordante des parties. Tenant compte des comportements ultérieurs à la convention, elle a retenu une modification contractuelle concernant le projet P3._____ et l'a exclue à l'égard du projet P5._____.

Force est d'admettre que cette analyse échappe au grief d'arbitraire.

E. 10.3.1

Nul ne conteste que le simple écoulement du temps et la survenance des dates indiquées à l'art. 6 [2] ne suffisaient pas à déclencher l'obligation de verser le double de la mise de fonds. Cette multiplication incluait une part de bénéfice forfaitaire et présupposait la délivrance d'un permis de construire. Le recourant lui-même l'admet, et cette condition découle bel et bien

a contrario de l'art. 6 [4], qui prévoit le remboursement de la mise de fonds sans intérêts dans l'hypothèse où aucun permis ne serait octroyé. De fait, l'art. 6 [4] n'exige plus aucune date précise; il se réfère au moment où le refus de permis devient définitif - i.e. à l'issue de toute procédure ad hoc. Comme le suggère l'autorité précédente, l'absence de date fait sens, puisque la délivrance d'un permis est un événement futur incertain ne dépendant pas de la seule volonté des parties. L'interprétation littérale et systématique de la cour cantonale apparaît ainsi parfaitement défendable. D'après le recourant, les parties auraient convenu de dates butoirs auxquelles les investissements seraient impérativement remboursés à E. _____, sans intérêts ou avec une part de bénéfice selon que le permis de construire aurait ou non été délivré à ces dates. Si tel avait été le cas, on peut raisonnablement inférer que l'art. 6 [2] eût été rédigé différemment et eût évoqué ces deux possibilités.

L'autorité précédente a également présenté une interprétation téléologique exempte d'arbitraire, en expliquant quels intérêts respectifs chaque partie pouvait retirer si on retenait sa lecture de l'art. 6. Il n'est pas contesté que l'obtention du permis de construire constitue un cap au-delà duquel la promotion immobilière a en principe toutes les chances de se réaliser, tandis que le promoteur a la possibilité de se procurer des liquidités auprès des acheteurs intéressés et de rembourser ainsi ses bailleurs de fonds.

Le recourant objecte que l'intimée voulait éviter de voir ses fonds bloqués pendant de nombreuses années si les procédures venaient à s'éterniser comme dans le projet P2. _____. Elle aurait préféré jouer la sécurité et recouvrer sa mise de fonds même sans intérêts à une date précise plutôt que d'attendre indéfiniment l'issue des procédures; une telle solution découlerait de la lecture " en cascade " des art. 6 [2] et 6 [4].

Le recourant ne peut toutefois s'appuyer que sur ses propres déclarations. Il ne tente pas de contrer les arguments selon lesquels l'intimée n'a jamais réclamé le remboursement de ses investissements aux échéances indiquées et était guère encline, s'agissant d'une société commerciale, à accepter un prêt gratuit plutôt qu'un prêt avec participation au bénéfice. On ajoutera que d'après l'art. 6 [3], l'intimée pouvait être appelée à investir une somme très nettement supérieure (CHF 20 millions). Or, il n'est pas question de dates butoirs à ce sujet; le recourant ne prétend pas que celles prévues à l'art. 6 [2] auraient été applicables.

Le recourant souligne que lors de son audition, l'administrateur de E. _____ n'a pas nié qu'aux dates butoirs prévues par la convention, il devait " sortir " des promotions et renoncer aux éventuels bénéfices. Force est toutefois de constater que la question n'était pas formulée de façon limpide (" [...] est-il exact qu'en signant des échéances de remboursement si les projets n'étaient pas aboutis, vous avez accepté de sortir du projet, n'étant pas intéressé au bénéfice s'il devait se réaliser " ?), et que la réponse donnée n'est pas décisive dans le cadre d'une appréciation globale des preuves (" La question n'a jamais été posée. (...) on ne m'a jamais demandé si je souhaitais poursuivre au-delà des dates prévues dans la convention. (...) les délais prévus (...) étaient irréalisables compte tenu de l'ampleur des projets envisagés. "). De tels propos sont d'autant moins déterminants qu'ils émanaient d'un homme alors âgé de 84 ans, s'exprimant un peu plus d'une décennie après la conclusion du contrat.

Le recourant pointe aussi la plaidoirie écrite de l'intimée, dans laquelle elle admet - en renvoyant à l'audition du recourant - que les dates indiquées à l'art. 6 [2] lui " permettai[en]t (...) de sortir de la promotion " dès lors qu'elle ne voulait pas se trouver dans la situation où la promotion serait grandement retardée. Elle précise toutefois que selon son administrateur,

il était difficile de tenir les dates indiquées. Elle affirme en outre n'avoir jamais demandé que l'opération P5._____ soit liquidée afin de pouvoir recouvrer son investissement. Encore une fois, ce type de déclarations faites en procédure - sous la plume de l'avocat de l'intéressée - ne sont pas décisives. Au demeurant, le verbe " permettre " a aussi été employé par le recourant lors de son audition (" L'idée était de prévoir des dates qui permettai[en]t à [E. _____] de sortir des promotions concernées "). Il serait ainsi tout au plus question d'un

droit de sortie et non d'une sortie

forcée à une date butoir, qui aurait aussi astreint l'architecte à rembourser la mise de fonds sans égard à l'obtention d'un permis de construire, avec les difficultés financières que cela pouvait comporter.

La question de savoir si les parties avaient éventuellement convenu d'un droit de sortie n'apparaît pas déterminante. De toute façon, E._____ n'a pas spontanément décidé de faire usage de ce prétendu droit - il est en effet constant qu'elle n'a jamais exigé le remboursement de ses mises de fonds aux trois échéances indiquées. En cours de contrat, l'architecte lui a proposé le remboursement des investissements - et donc de sortir des promotions; la cour cantonale a retenu que l'intéressée avait accepté dans un cas et refusé dans l'autre, sans verser dans l'arbitraire (cf. consid. 10.3.3

infra). Qu'il ait été question, dans un tel contexte, de prolonger les délais n'a pas le sens et l'importance que le recourant prétend.

Avant d'examiner le moyen précité, il faut encore répondre à deux arguments ciblant l'interprétation de l'art. 6.

E. 10.3.2

Tout d'abord, l'intimée n'aurait allégué aucun fait permettant de retenir l'interprétation adoptée par les juges valaisans; elle aurait même admis deux allégués relatifs à un accord sur le remboursement des apports en date du 15 décembre 2009 pour le projet P3._____ et du 15 décembre 2010 pour le projet P4._____.

L'argument est infondé. L'interprétation subjective consiste pour le juge à dégager la volonté des parties en appréciant les preuves recueillies selon son expérience de la vie (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2), appréciation qui ne requiert en elle-même aucune allégation; au surplus, le recourant ne prétend pas que les déclarations et comportements sur lesquels cette appréciation s'est portée auraient été constatés en violation des règles procédurales. Quant à l'admission des allégués en question, elle n'est pas déterminante puisque les juges ont retenu le texte précis de l'art. 6 [2] sans que le recourant dénonce une violation du droit fédéral.

Le recourant voudrait tirer un parallélisme avec une convention signée dans un autre projet. Il fait ainsi observer que la validité du contrat de vente conclu dans le projet P2._____ était subordonnée à l'obtention d'un permis de construire dans un certain délai (cf. let. A.b supra), ce qui attesterait d'un certain *modus operandi* des parties qui devrait guider l'interprétation de l'art. 6.

Il n'en est rien. On ne voit pas quel parallèle impérieux devrait être tiré entre un contrat de vente immobilière conclu avec un

tiers dans le cadre d'une certaine promotion, et une convention régissant la relation interne entre le recourant et l'intimée dans d'autres projets. Ce grief est également sans issue.

E. 10.3.3

Le recourant voit encore l'empreinte de l'arbitraire dans le refus de retenir une modification contractuelle s'agissant du projet P5._____.

Le 9 décembre 2011, soit peu avant la date prévue par l'art. 6 [2], l'architecte a informé E._____ que l'autorisation de construire n'avait toujours pas été délivrée et a spontanément proposé le remboursement de la mise de fonds en 2 acomptes (les 31 décembre 2011 et 31 mars 2012). En réponse, l'intimée a certes insisté pour que le premier acompte fût versé à la date indiquée, mais a exprimé la volonté de toucher sa part de bénéfice (CHF 2 millions) en soulignant qu'il était fort probable que l'autorisation de bâtir fût obtenue dans le 1er semestre 2012. L'architecte était ainsi dûment prévenu des intentions de l'intimée: celle-ci n'entendait pas renoncer à sa part de bénéfice. Elle tablait sur l'avènement proche de la condition grevant le versement de cette part et pensait qu'en raison de cette proximité, l'architecte s'accommoderait d'un remboursement anticipé de la mise de fonds. Si l'architecte, qui seul connaissait la situation précise des procédures administratives et leurs divers aléas, s'opposait à la solution proposée par l'intimée, qui pouvait impliquer qu'elle touche un remboursement anticipé bien avant l'issue des procédures administratives, il devait l'exprimer clairement et refuser le remboursement. Or, il n'a rien fait de tel. Il a restitué les investissements sans attendre la première autorisation de bâtir, puis a écrit que ce dossier était clos, dans un procès-verbal transmis le 20 juillet 2012. A réception de ce document, l'intimée n'a certes pas réservé derechef son droit à la part de bénéfice forfaitaire, mais elle l'avait fait auparavant; elle a par ailleurs exprimé son désaccord au moins de façon générale en indiquant que le procès-verbal ne reflétait pas le contenu de leurs discussions. Par ailleurs, l'architecte s'est bien gardé de mentionner l'obtention toute récente (18 juillet 2012) d'un permis de construire pour la partie " chalets " du projet, ce qui eût pu inciter l'intimée à réserver une nouvelle fois sa part de bénéfice.

Il importe peu que l'administrateur de E._____, interrogé sur le point de savoir si son " avance " pour le projet P5._____ avait été remboursée selon les accords, a répondu qu'à sa connaissance il n'avait rien reçu en lien avec ledit projet. Qu'il s'agisse d'un oubli - fort concevable, s'agissant d'un homme âgé de 84 ans interrogé sur des litiges anciens et divers - ou d'une tactique visant à améliorer sa position, cette déclaration n'a pas d'incidence particulière, par rapport aux correspondances qui ont été échangées à l'époque.

En refusant de retenir une modification contractuelle dans le projet P5._____, en ce sens que l'intimée aurait accepté un remboursement anticipé de ses fonds moyennant renonciation à sa part de bénéfice forfaitaire, l'autorité précédente n'a pas versé dans l'arbitraire. On rappellera que celui-ci ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait défendable, voire préférable.

E. 10.4

En définitive, les juges valaisans ont dégagé la volonté réelle concordante des parties en s'appuyant essentiellement sur l'interprétation littérale, systématique et téléologique de l'art. 6, sans méconnaître les comportements ultérieurs des parties. Leur appréciation des preuves s'inscrit dans le large champ des solutions défendables, sachant que l'art. 6 était mal formulé

et que les deux parties avaient intérêt à en jouer. Dans la mesure où il disposait de liquidités suffisantes au moment M, l'architecte avait beau jeu d'inciter sa partenaire à accepter le remboursement de sa mise de fonds sans intérêts, plutôt que d'attendre l'issue potentiellement favorable d'une procédure administrative qui exposait l'architecte à verser le double de la mise de fonds. Quant à l'intimée, elle avait avantage à entretenir l'ambiguïté, tiraillée entre l'envie de ne pas endurer une longue immobilisation de ses fonds propres qui risquait de ne rapporter aucun rendement, et la tentation d'attendre l'issue des procédures administratives pour éventuellement obtenir le double de sa mise.

En bref, le grief d'arbitraire doit être rejeté.

IV. Violation de l' art. 151 CO

E. 11

Dans un ultime grief, le recourant dénonce une violation de l' art. 151 CO en lien avec le projet P5._____. Son argumentation repose cependant sur une prémisse erronée, postulant que le droit à une " part de bénéfice forfaitaire " aurait été conditionné non seulement à l'obtention d'un permis de construire définitif, mais aussi à l'obtention d'une telle autorisation à une date déterminée. Or, l'autorité précédente a retenu sans violer le droit fédéral qu'aucune limite temporelle n'avait été assortie (cf. consid. 10

supra). Elle a par ailleurs constaté que le permis de construire définitif avait bel et bien été délivré, ce qui conduit au rejet du grief.

Conclusion

E. 12

Le recourant n'émet pas d'autres moyens contre l'arrêt attaqué, ce qui conduit à clore ici la discussion.

E. 13

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF) qui versera une indemnité de dépens à son adverse partie (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.