

VD_FINDINFO HC / 2023 / 606 vom 23. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2023___606

FR: VD_FINDINFO HC / 2023 / 606 du 23 janvier 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2023 / 606 del 23 gennaio 2024

Regeste

PRINCIPE DE LA CONFIANCE {INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, VOLONTÉ RÉELLE, PRÊT DE CONSOMMATION, PRÊT À USAGE, SOLIDARITÉ PASSIVE | 143 al. 1 CO, 18 CO, 312 CO

Erwägungen

E. 40

correspondant au solde du prix de vente (1'300'000 fr.) après paiement de la commission de courtage (42'120 fr.), déduction de la consignation de 5 % du prix de vente pour le paiement de l'impôt sur le gain immobilier (65'000 fr.), du remboursement du prêt hypothécaire (847'701 fr. 55) et du remboursement de la part de prévoyance LPP investie par l'appelante par voie de jonction (69'114 fr. 05), éléments figurant dans le décompte du 31 mai 2013. Les premiers juges ont encore déduit les avoirs de prévoyance investis par l'appelant principal et son épouse, telle que l'instruction a pu les déterminer, à savoir 20'340 fr. pour l'appelant principal et 11'711 fr. 80 pour M. _____, ce qui a donné un bénéfice net de 244'012 fr. 60, que l'autorité de première instance a divisé par trois pour déterminer ce qui devait revenir à l'appelante par voie de jonction. Enfin, les premiers juges se sont fondés sur l'expertise réalisée en cours de procédure pour déterminer la valeur des travaux réalisés personnellement par l'appelant principal, valeur qu'ils ont arrêtée à 54'000 fr. TTC, retenant l'estimation de l'expert. Ils sont ainsi arrivés à la conclusion que l'appelant principal devait verser à l'appelante par voie de jonction un montant de 81'337 fr. 50 (244'012 fr. 60 / 3), sous déduction de 18'000 fr. (54'000 fr. / 3), correspondant aux travaux réalisés personnellement par l'appelant principal.

3.2.3 3.2.3.1 La Cour d'appel civile reprendra les différents postes dont l'appelant principal soutient qu'ils auraient dû être pris en compte à titre de déduction sur le prix de vente.

3.2.3.2 Frais d'acquisition a) Il ressort du courrier de la Banque L. _____ du 12 février 2018 et de ses annexes que pour obtenir le prêt hypothécaire de 530'000 fr., les « clients », à savoir l'appelant principal, l'appelante par voie de jonction et M. _____, ont dû investir 106'845 fr. 95, étant rappelé que l'appelante par voie de jonction n'a de son côté jamais soutenu avoir investi autre chose que son avoir LPP à hauteur de 69'114 fr. 05 au moment de l'achat du bien immobilier. Ce montant de 106'845 fr. 95 se distingue des avoirs LPP versés ultérieurement à la Banque L. _____ par l'appelant principal et M. _____ et se détermine comme il suit : valeur de l'immeuble de 650'000 fr. sous déduction du montant versé par la Banque L. _____ (cf. passages du courrier du 12 février 2018 précité reprenant le courrier de Me F. _____ du 30 septembre 2009), soit 543'154 fr. 05, et de l'avoir LPP de l'appelante par voie de jonction par 69'114 fr. 05, ce qui permet de révéler une différence de 37'731 fr. 90 correspondant par conséquent aux fonds propres investis par l'appelant principal et M. _____ directement. Certes, ce montant n'est pas établi par la preuve directe d'un versement de l'appelant principal ou de

M. _____ au notaire F. _____, mais la Banque L. _____ qui a accordé le prêt hypothécaire déclare que la différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble et son versement correspond aux fonds propres investis par ses clients, ce qui n'a pas à être remis en cause, dès lors qu'aucune institution bancaire n'accorde de prêt hypothécaire sans s'être assurée au préalable que ses clients disposaient des fonds propres nécessaires. Au vu de ce qui précède, le montant de 37'731 fr. 90 sera admis à titre d'investissement en fonds propres de l'appelant principal et de M. _____, ce qui n'a pas été retenu par les premiers juges.

b) La Cour de céans retiendra le montant de 69'114 fr. 05 correspondant à l'avoir LPP investi par l'appelante par voie de jonction, lequel lui a été remboursé, ce qui ressort du décompte final de Me F. _____. c) Sur la base du courrier de la Banque L. _____ du 12 février 2018 et des décomptes bancaires annexés (pièce requise 152), la Cour de céans retiendra également le montant de 543'154 fr. 05 versé par la Banque L. _____ le 1^{er} octobre 2009. d) L'appelant principal fait encore valoir en appel un montant de 21'450 fr. pour le paiement des droits de mutation liés à l'acquisition de l'immeuble. Cependant, il n'a pas allégué ce montant en procédure et n'a fourni aucune preuve à ce sujet. La Cour de céans ignore tout du montant et de la personne qui en a assumé financièrement la charge. Ce montant ne sera donc pas retenu. e) Ainsi, les frais d'acquisition admissibles sont de 37'731 fr. 90 (provenant de l'appelant principal et de M. _____), 69'114 fr. 05 (provenant de la LPP de l'appelante par voie de jonction) ainsi que 543'154 fr. 05 (provenant d'un prêt hypothécaire accordé par la Banque L. _____), pour un total de 650'000 francs. Dès lors que le prêt hypothécaire a été consolidé avec le crédit de construction le 12 septembre 2011, seuls les autres montants mentionnés ci-dessous doivent être pris en compte une fois le remboursement de la Banque L. _____ déduit du prix de vente (cf. ch. 3.2.3.4 ci-dessous).

3.2.3.3 Frais de construction

a) Le relevé de compte de la Banque L. _____ du crédit de construction résultant du courrier du même établissement du 12 février 2018 présentait un solde négatif de 268'097 fr. 60 au moment de sa clôture le 20 septembre 2011. b) Ce compte a été alimenté par les avoirs LPP de l'appelant principal et de M. _____. L'avoir LPP de M. _____ de 11'711 fr. 80 a été versé à la Banque L. _____ le 2 octobre 2009 sur le compte immeuble, l'écriture du 5 octobre 2009 indiquant qu'il a ensuite été transféré sur le compte crédit de construction. L'avoir LPP de l'appelant principal de 20'340 fr. a été versé à la Banque L. _____ le 16 décembre 2009, directement sur le compte dédié au crédit de construction. Enfin, un montant de 2'000 fr. a encore été crédité le 19 novembre 2010 en provenance du compte immeuble alimenté par ses trois titulaires, soit l'appelant principal, l'appelante par voie de jonction et M. _____. Il faut donc ajouter les montants de 11'711 fr. 80, 20'340 fr. et 2'000 fr. comme ayant été utilisés pour la construction et la rénovation de l'immeuble. c) Le montant de 130'000 fr. mentionné en deuxième instance par l'appelant principal ne figure pas sur les relevés du compte crédit de construction. L'appelant principal n'explique pas comment il parvient à ce montant qui n'a pas été allégué en procédure. Faute d'allégation en procédure et de preuve démontrant son utilisation à titre de frais de construction, ce montant ne sera pas retenu par la Cour de céans. d) Enfin, l'appelant principal mentionne le montant de 33'000 fr. pour les travaux d'électricité qu'il a exécutés, se référant à la page 21 du rapport d'expertise complémentaire. Le rapport ne dit rien du montant en question à la page concernée. Le montant apparaît en revanche sur le tableau des coûts de construction estimés par l'expert au niveau des installations électriques. Là aussi, ce montant n'a pas été allégué en procédure. La Cour de céans retiendra au surplus qu'il est d'ores et déjà compris, à tout le moins en partie, dans les frais de construction assumés au travers du compte crédit de construction, dès lors que ces

33'000 fr. cumulent en réalité le coût des matériaux ou du matériel et celui de la main d'œuvre, sans qu'il soit possible de les distinguer (cf. expertise du 28 décembre 2018). Ce montant ne sera donc pas non plus pris en compte par la Cour de céans. e) La Cour de céans retiendra donc des frais de construction qui se sont montés à 268'097 fr. 60 (crédit de construction), 11'711 fr. 80 (LPP de M. _____), 20'340 fr. (LPP de l'appelant principal) et 2'000 fr. (fonds propres de l'appelant principal, de l'appelante par voie de jonction et de M. _____), soit un montant total de 300'149 fr. 40. Toutefois, dès lors que le crédit de construction a été consolidé avec le prêt hypothécaire le 20 septembre 2011, seuls les autres montants de 11'711 fr. 80, 20'340 fr. et 2'000 fr. doivent être pris en compte pour le calcul du bénéfice une fois le remboursement de la Banque L. _____ déduit du prix de vente (cf. 3.2.3.4 ci-dessous).

3.2.3.4 Frais de vente a) La Cour d'appel civile retiendra les frais de courtage de 42'120 fr. qui sont établis et non contestés. b) Il en va de même du montant de 65'000 fr. consigné par le notaire pour le paiement de l'impôt sur le gain immobilier. c) Le remboursement de la dette hypothécaire par 847'701 fr. 55, laquelle intègre par consolidation le prêt hypothécaire accordé pour l'acquisition du bien immobilier et le crédit de construction, sera également pris en compte. d) L'appelant principal mentionne encore un montant de 54'040 fr. à titre de « paiement des travaux hors comptabilité, taxes, honoraires du notaire et amortissement indirects ». Ce montant n'a pas été allégué en procédure. L'appelant principal se réfère à la page 21 du rapport d'expertise complémentaire du 18 septembre 2020 qui ne dit absolument rien de tel. Il aurait pourtant été loisible à l'appelant principal de produire la note d'honoraires du notaire et la preuve de son paiement. Il doit donc assumer les conséquences de l'échec de la preuve relative à la prétention qu'il fait valoir. La Cour d'appel civile ne retiendra donc pas ce montant, faute d'avoir été allégué valablement et prouvé en procédure. e) Les frais de vente totalisent donc 107'120 fr. (42'120 fr. + 65'000 fr.), montant auquel il convient d'ajouter le remboursement de l'hypothèque, soit 847'701 fr. 55, ce qui donne un montant total de 954'821 fr. 55 à déduire du prix de vente.

3.2.3.5 Bénéfice réalisé sur la vente de l'immeuble La synthèse des considérations qui précèdent conduit au résultat suivant : - prix de vente de l'immeuble 1'300'000 fr. 00 - fonds propres de l'appelant principal et de M. _____ - 37'731 fr. 90 - LPP de l'appelante par voie de jonction - 69'114 fr. 05 - LPP de M. _____ - 11'711 fr. 80 - LPP de l'appelant principal - 20'340 fr. 00 - frais de construction assumés par le biais du compte immeuble - 2'000 fr. 00 - frais de vente, y compris remboursement de l'hypothèque - 954'821 fr. 55 Bénéfice 204'280 fr. 70

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

3.2.4 3.2.4.1 L'appelant principal critique à titre subsidiaire la constatation des premiers juges sur le montant du bénéfice qu'entendait recevoir l'appelante par voie de jonction. L'appelant principal considère que l'appelante par voie de jonction n'entendait pas obtenir une part sur le bénéfice de la vente de l'immeuble supérieure à 20'000 ou 30'000 francs.

3.2.4.2 La Cour d'appel civile considère que les déclarations faites par le notaire F. _____ en procédure reflètent clairement les intentions de l'appelante par voie de jonction à ce sujet et donc sur le montant qu'elle a concédé en prêt aux deux autres copropriétaires. Les déclarations du notaire F. _____ permettent de comprendre quelle a été leur commune et réelle volonté, tant en ce qui concerne l'existence du prêt, comme on l'a vu précédemment (cf. ch. 3.1 ci-dessus), que s'agissant du montant sur lequel il portait, et ce, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une interprétation objective. Le notaire F. _____ a en effet déclaré ce qui suit : « Peu avant d'exécuter la vente à terme, j'ai reçu un courrier de B. _____ m'indiquant en substance qu'elle désirait

être remboursée de l'entier de la LPP investie et obtenir une part au bénéfice forfaitaire de 20'000 fr. à 30'000 fr. dans le cadre de la vente du bien de [...], dont elle était propriétaire pour un tiers. Elle indiquait dans ce courrier qu'elle désirait que le montant qui lui était dû soit versé sur le compte de sa fille et de son beau-fils en vue de son réinvestissement dans un autre bien immobilier. Pour l'établissement du décompte, j'ai informé les personnes concernées que j'avais reçu ce courrier et on m'a confirmé l'intention de réinvestir la totalité de l'argent obtenu lors de la vente dans le nouveau bien immobilier ». La Cour d'appel civile retient donc que l'appelante par voie de jonction n'entendait pas réclamer un montant supérieur à 30'000 fr. si la part du bénéfice pouvant lui revenir le permettait. Le notaire F._____ a communiqué ces informations aux deux autres copropriétaires de l'immeuble, soit l'appelant principal et M._____, et ces derniers ont accepté la revendication de l'appelante par voie de jonction selon ce qu'a rapporté le notaire F._____. Le courrier de l'appelante par voie de jonction doit donc être compris comme faisant partie intégrante de l'accord passé par les copropriétaires lors de l'établissement du décompte par le notaire, ce qui induit un accord sur la répartition du bénéfice réalisé sur la vente de l'immeuble ainsi que du montant concédé en prêt. Cela signifie que la mention du notaire « la part due à B._____ faisant l'objet d'un prêt de cette dernière à I._____ et M._____ », ne peut être interprétée qu'à la lumière des intentions exprimées par l'appelante par voie de jonction dans sa lettre au notaire. La Cour de céans considère qu'il n'est pas possible de retenir l'existence d'un contrat de prêt intégré au décompte du 31 mai 2023, sans retenir les explications du notaire sur ce qui a présidé à la conclusion de ce contrat, ce décompte comportant la mention expresse d'un contrat de prêt en raison des instructions qui lui ont été expressément données par l'appelante par voie de jonction et que le notaire n'a finalement fait que retranscrire compte tenu de l'accord dûment éclairé de l'appelant principal et de M._____ qui ont du reste signé le document. Le grief de l'appelant principal sur ce point sera donc admis et il sera retenu que le contrat de prêt portait sur un montant de 30'000 fr. dès lors que le bénéfice de la vente de l'immeuble le permettait et que l'appelante par voie de jonction n'entendait manifestement pas faire valoir de prétention supérieure, ce que confirme le terme « forfaitaire » rapporté par le notaire.

3.2.5 3.2.5.1 L'appelant principal reproche ensuite aux premiers juges de ne pas avoir pris en compte un montant de 70'000 fr. de bénéfice brut qui ressort du rapport d'expertise du 28 décembre 2018 (cf. réponse à l'allégué 74, p. 17).

3.2.5.2 La Cour de céans retient tout d'abord que l'expert a déterminé ce montant en retranchant du prix de vente de l'immeuble de 1'300'000 fr. la valeur de cet immeuble après travaux qu'il avait estimée à 1'230'000 fr. (1'300'000 fr. – 1'230'000 fr. = 70'000 fr.), précisant qu'il fallait toutefois encore déduire les frais de courtage et les autres frais ou remboursements de parts de fonds propres. Les calculs de l'expert procèdent cependant d'estimations excessivement larges et imprécises. En premier lieu, selon son analyse, l'expert a estimé le coût global des travaux à 460'000 fr. HT (hors taxes), qu'il a arrondi à 500'000 francs. Dans ce coût global, l'expert a indiqué avoir évalué la valeur des travaux et prestations réalisés par l'appelant principal entre 50'000 fr. et 130'000 fr., cette très importante fourchette traduisant à elle seule les difficultés pour ainsi dire insurmontables auxquelles l'expert s'est trouvé confronté faute de pièces justificatives suffisantes. Pour évaluer le bénéfice brut de 70'000 fr., l'expert a encore pris en compte un montant de 32'500 fr., correspondant à 5 % du prix d'acquisition de l'immeuble, à titre de frais de notaire, droits de mutation et taxes, sans avoir cherché à déterminer le coût exact des postes en question ni vérifier qu'ils avaient été acquittés et encore moins comment et par qui. A cela s'ajoute que l'expert a précisé qu'il lui avait été impossible de savoir si et dans

quelle mesure les estimations théoriques qu'il proposait comportaient des rabais et autres avantages que l'appelant principal avait été en mesure d'obtenir, au niveau du matériel et des coûts de main-d'œuvre, du fait de sa qualité de professionnel du bâtiment (cf. ch. 5c et 5g de la partie « En fait », supra). L'expert a ainsi indiqué avoir été confronté à une « zone d'ombre importante » au moment de tenter de déterminer le bénéfice réel résultant de la vente de l'immeuble, faute d'avoir pu obtenir la preuve de certaines dépenses (cf. ch. 5b et 5h de la partie « En fait » ci-avant). Enfin, l'expert a mentionné les coûts estimés pour chacun des postes relatifs à la construction et la rénovation du bâtiment, sans distinguer ce qui pouvait être comptabilisé à titre de main d'œuvre ou de matériel. Or, faute de pouvoir opérer une distinction à cet égard, il n'est pas possible de reconstituer la valeur du travail fourni personnellement par l'appelant principal, lequel s'amalgame avec d'autres coûts dans une proportion impossible à définir. Dans son rapport d'expertise, l'expert signale ce qui suit à ce sujet (cf. ch. 5c de la partie « En fait » supra) : « Pour rappel, les prix unitaires indicatifs de la construction pour un élément donné sont composés habituellement du coût de la marchandise et de la main d'œuvre pour effectuer un travail donné. Le prix d'un même matériau peu facilement varier du simple au double selon le lieu d'acquisition dudit matériel, la filière de distribution et la quantité achetée ». Dans une telle configuration, au vu de l'ensemble des problématiques évoquées, on ne saurait considérer que l'expert a été en mesure de se prononcer valablement sur la question du bénéfice réalisé lors de la vente de l'immeuble. Il faut également rappeler que l'expert était invité à se prononcer sur l'allégation suivante : « La plus-value réalisée est majoritairement si ce n'est exclusivement consécutive aux travaux réalisés par le défendeur qui ne lui ont jamais été payés et lui restent dus ». Or, l'expert n'a pas répondu directement à cette question. Tout au plus peut-on comprendre de sa réponse qu'il estime la valeur des travaux et prestations réalisés par l'appelant principal dans une fourchette comprise entre 50'000 fr. et 130'000 fr., et qu'il évalue de manière excessivement approximative que la vente de l'immeuble a généré un bénéfice brut de 70'000 fr. sans qu'il ne se prononce sur l'existence ou non d'un bénéfice net. En définitive, on ne saurait retenir les chiffres articulés par l'expert, en dehors de la valeur minimum des travaux qu'il a attribués à l'appelant principal, laquelle a été prise en compte par l'autorité de première instance, à savoir le montant minimum de 50'000 fr. HT, respectivement 54'000 TTC, tel qu'il ressort de l'expertise et de son complément (cf. ch. 5d et 5f de la partie « En fait » ci-avant). La Cour de céans considère donc que, malgré l'expertise ordonnée, l'appelant principal a échoué à prouver son allégué 74. Du reste, la réponse donnée par l'expert pour l'allégué 87 trahit là encore de manière éloquente l'ampleur considérable des incertitudes qui sont restées présentes au terme de son expertise (cf. ch. 5e de la partie « En fait » ci-avant). Le grief sera donc rejeté.

3.3 3.3.1 L'appelant principal conteste encore l'existence d'une solidarité passive avec M. _____ qui le rendrait redevable de l'entier du prêt, à charge pour lui de se retourner le cas échéant contre celle-ci pour la part qu'elle devrait assumer par rapport à lui. Il soutient ainsi que seule la moitié du prêt pouvait lui être imputée par l'autorité de première instance.

3.3.2 Dans le cadre d'une relation contractuelle, il y a solidarité passive, au sens de l'art. 143 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : droit des obligations] ; RS 220), lorsque plusieurs débiteurs déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier chacun d'eux soit tenu pour le tout. La solidarité passive naît tout d'abord par une déclaration expresse des parties ; c'est le cas, par exemple, lorsque celles-ci utilisent le terme « solidaire » (ATF 111 II 284 consid. 2). Mais un engagement solidaire peut aussi se former tacitement et résulter des circonstances ainsi que du contexte du contrat. Cependant, à défaut de convention

contraire ou de disposition légale spécifique, il faut admettre que chaque débiteur ne s'est engagé que pour une partie de la dette envers le créancier (cf. art. 143 al. 2 CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine, le seul fait de conclure un contrat à plusieurs ne suffit pas en soi à faire naître des obligations solidaires entre les intéressés (ATF 116 II 707 consid. 3 et les réf. citées ; TF 5A_959/2021 du 3 août 2022 consid. 7.1 et les réf. citées). Le Tribunal fédéral a toutefois admis l'existence d'une solidarité passive entre deux personnes qui avaient formulé une offre collective dans une vente aux enchères, bien qu'elles n'aient pas été liées par un rapport de société simple (ATF 47 III 213 consid. 2 ; TF 5A_959/2021 précité consid. 7.1 et les réf. citées). Des tribunaux cantonaux ont retenu la solidarité passive entre des locataires ayant signé un contrat de bail ; en revanche, le seul fait, pour des concubins, de vivre ensemble dans un appartement n'a pas été jugé suffisant pour créer un lien de solidarité passive entre les partenaires. Semblable lien a été admis à l'égard d'époux ayant contracté ensemble un emprunt pour faire face à leurs besoins communs, de même que pour des obligations découlant d'un compte joint (pour des références à la jurisprudence cantonale, cf. Romy, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., Bâle 2021, n. 7 ad art. 143 CO). Dans un arrêt TF 4C.342/2004 du 16 décembre 2004 relatif à la question de l'engagement solidaire d'emprunteurs, le Tribunal fédéral a retenu qu'était déterminante, pour l'interprétation du contrat de prêt selon le principe de la confiance concernant la question de la solidarité, la manière dont le prêteur pouvait comprendre de bonne foi l'engagement pris en commun par les emprunteurs de lui rembourser le prêt (consid. 4.3).

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

L'appelant principal conteste à tort l'applicabilité de l'arrêt TF 4C.342/2004 du 16 décembre 2004 à la présente cause. Il faut tout d'abord admettre, avec lui, que le problème litigieux doit être résolu à la lumière des règles ordinaires du droit des obligations et non des règles applicables aux effets généraux du mariage ou du régime matrimonial. Pour paraphraser l'arrêt en cause, et en procédant à une interprétation objective du contrat en tenant compte des circonstances qui ont présidé à son élaboration, est déterminante la manière dont l'appelante par voie de jonction pouvait comprendre de bonne foi l'engagement pris en commun par l'appelant principal, respectivement son beau-fils, et sa fille, respectivement l'épouse de celui-ci, de lui rembourser la somme prêtée. Il est évident que l'appelante par voie de jonction, en sa qualité de mère de l'épouse et de prêteuse, pouvait déduire de l'engagement souscrit conjointement par sa fille et son beau-fils en tant qu'emprunteurs que l'argent prêté devait leur servir à faire face aux besoins de la communauté conjugale, soit la constitution d'un nouveau logement familial. Au demeurant, étant donné les relations de parenté existantes entre les parties au contrat de prêt, l'appelant principal ne pouvait pas admettre, de son côté, que l'appelante par voie de jonction avait voulu octroyer à sa fille et à lui-même un prêt de même ampleur, c'est-à-dire à chacun la moitié de la somme prêtée. Il ressort ainsi des circonstances particulières ayant entouré la conclusion du contrat de prêt que, nonobstant l'absence de mention expresse d'une solidarité entre les codébiteurs, l'appelante par voie de jonction, de manière reconnaissable pour les emprunteurs, a consenti à leur allouer un prêt contre l'engagement solidaire de l'appelant principal et de M._____ de lui rembourser la somme prêtée (cf. TF 4C.342/2004 précité consid. 4.3).

Le grief de l'appelant principal tombe par conséquent à faux. 3.4 3.4.1 Enfin, dans un

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

3.4.2 La Cour de céans a traité des nombreuses problématiques en lien avec les chiffres articulés par l'expert (cf. consid. 3.2.5 ci-dessus). Il faut rappeler que rien que pour ce qui concerne le montant de 33'000 fr. en lien avec les travaux d'électricité, il n'est pas possible de distinguer ce qui correspond à des frais de matériel de ce qui a trait à des frais de main d'œuvre, le premier élément étant compris dans les dépenses liées au crédit de construction pour autant qu'une pièce ait existé ou ait été comptabilisée, l'autre ne pouvant être qu'estimé faute de décompte. Quant au paragraphe de l'expertise complémentaire auquel l'appelant principal se réfère, en dehors du montant de 54'000 fr. TTC articulé comme valeur minimum pour les travaux que l'intéressé a effectués, les autres chiffres sont dépourvus de valeur probante suffisante pour être retenus pour les raisons déjà indiquées (cf. consid. 3.2.5 ci-dessus). On ne saurait non plus se contenter en la matière d'une moyenne compte tenu de l'ampleur des fourchettes proposées et des importantes incertitudes mentionnées par l'expert. En particulier, le montant de 124'000 fr. d'économie sur les coûts de construction ne correspond à l'évidence pas, de l'avis même de l'expert, à des prestations en nature que l'appelant principal aurait fournies personnellement. Il en va de même des montants de 50'000 fr. et 80'000 fr. qui y sont liés (cf. cf. ch 5f de la partie « En droit » supra). Ainsi, seul le montant de 54'000 fr. TTC a une valeur suffisamment certaine pour être valablement pris en compte. Le grief sera aussi rejeté.

3.5 3.5.1 En fin de compte, la Cour de céans retiendra que le montant du prêt dont l'appelant principal doit être reconnu solidairement responsable avec M. _____ vis-à-vis de l'appelante par voie de jonction s'élève à 30'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 décembre 2015.

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

4. 4.1 L'appelante par voie de jonction conteste quant à elle la compensation du montant de 18'000 fr. effectuée par les premiers juges sur le montant du prêt dont elle réclame le remboursement, étant rappelé que ce montant de 18'000 fr. a été obtenu en répartissant, entre les trois copropriétaires et de manière égale, le montant des travaux réalisés par l'appelant (54'000 fr. / 3), tel que déterminé par l'expertise. Elle fait valoir une violation du principe de l'allégation et des règles sur la compensation.

4.2 Dans la mesure où il n'y a pas de réduction supplémentaire pour la compensation (cf. consid. 3.5 supra), ce grief est

désormais sans objet, car sans influence sur le montant du prêt dont l'appelant principal doit le remboursement.

5. 5.1 En définitive, l'appel sera partiellement admis et l'appel joint rejeté, le jugement entrepris étant réformé en ce sens que l'appelant principal devra payer un montant de 30'000 fr. à l'appelante par voie de jonction.

5.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En vertu de l'art. 106 al. 2 CPC, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause. Cette disposition confère au juge un large pouvoir d'appréciation. Il peut en particulier prendre en compte l'importance des conclusions sur lesquelles gagne une partie dans l'ensemble du litige (TF 5D_108/2020 du 28 janvier 2021 consid. 3.1 ; TF 4A_54/2018 du 11 juillet 2018 consid. 5.1), comme du fait qu'une partie gagne sur une question de principe, sinon sur la quotité (TF 4A_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 484). L'art. 106 al. 2 CPC suppose une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de l'issue du litige comparé avec les conclusions prises par chacune des parties (TF 4A_226/2013 du 7 octobre 2013 consid. 6.2, RSPC 2014 p. 19).

5.3 S'agissant des frais de première instance, ils avaient été arrêtés par les premiers juges à 32'215 francs. En première instance, la demanderesse (appelante par voie de jonction) réclamait le paiement de 102'021 fr. 45 et le défendeur (appelant principal) concluait au rejet des prétentions de l'appelante par voie de jonction. En appel, l'appelante par voie de jonction obtient près d'un tiers de ses prétentions (30 %), ce qui justifie de lui faire supporter deux tiers des frais de justice, soit 21'476 fr. 65 (2/3 de 32'215), et par conséquent de mettre 10'738 fr. 35 à la charge de l'appelant principal. Pour les dépens de première instance, ils ont été arrêtés à 15'000 fr. par les premiers juges en faveur de l'appelante par voie de jonction, soit deux tiers des dépens totaux, qui s'élevaient donc à 22'500 francs. Compte tenu de l'issue du litige et en appliquant la même proportion que pour les frais judiciaires ci-dessus, l'appelante par voie de jonction doit ainsi un tiers des dépens à l'appelant principal, soit un montant de 7'500 francs. Le même raisonnement sera appliqué aux frais de procédure de conciliation, arrêtés à 1'200 fr. par les premiers juges. L'appelante par voie de jonction en supportera les deux tiers, soit 800 fr., et l'appelant principal 400 fr., soit un tiers.

5.4 5.4.1 Conformément à l'art. 62 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), l'émolument forfaitaire de décision pour un appel ou un appel joint est fixé en principe à 600 fr. plus 1 % de la valeur litigieuse pour une valeur litigieuse jusqu'à 30'000 fr. et, pour une valeur litigieuse supérieure, à 1'000 fr. plus 1 % de la valeur litigieuse, mais au maximum 50'000 fr. (al. 1). La valeur litigieuse déterminante pour le calcul de l'émolument est celle des prétentions qui restent litigieuses (al. 2). Selon l'art. 4 TFJC, l'émolument forfaitaire de conciliation et de décision est fixé en fonction de la valeur litigieuse, de la nature, de l'ampleur et de la difficulté de la cause. Il est arrondi au franc inférieur (al. 1). La valeur litigieuse est calculée conformément aux art. 91 à 94 CPC (al. 2). Il est tenu compte de l'augmentation des conclusions (al. 3). La réduction des conclusions est prise en compte si elle intervient avant la première audience ou la décision de suppression de celle-ci (al. 4). Pour la détermination de la compétence matérielle du tribunal, la valeur litigieuse se détermine selon les circonstances prévalant au moment de l'ouverture d'action (ATF 141 III 137 consid. 2.2, JdT 2020 II 208). Il en va de même pour le calcul des frais judiciaires. Une réduction de conclusions ou le retrait de conclusions reste sans influence, sauf si le tarif cantonal en tient compte (TF 4A_401/2019 du 9 décembre 2019 consid. 5.3.2, RSPC 2020 p. 124).

5.4.2 Les frais de l'appel principal sont calculés sur la base des conclusions restées litigieuses en appel, en application de l'art. 62 al. 2 TFJC. En

l'espèce, celles-ci se montent à 63'337 fr. 50 (81'337 fr. 50 – 18'000 fr.), montant que l'appelant principal a été condamné en première instance à verser à l'appelante par voie de jonction. Les frais judiciaires de l'appel seront par conséquent arrêtés à 1'633 fr. (1'000 + [1 % de 63'337]). Les frais d'appel joint seront calculés selon le même principe, l'appelante par voie de jonction réclamant en appel un montant supplémentaire de 18'000 fr. que celui qui lui a été alloué en première instance. Les frais judiciaires de l'appel joint s'élèvent donc à 780 fr. (600 + [1 % de 18'000]). En deuxième instance, l'appelant principal a obtenu partiellement gain de cause sur son appel principal, le montant dû à l'appelante par voie de jonction étant réduit à 30'000 fr. en lieu et place des 63'337 fr. 50 après le jugement de première instance. L'appelant principal a donc réduit sa dette de moitié, ce qui justifie de diviser les frais de justice entre les parties par moitié et de compenser les dépens pour l'appel principal. Ainsi, chaque partie supportera 816 fr. 50 de frais de justice pour l'appel principal, soit la moitié des frais d'appel de 1'633 francs. En revanche, l'appelante par voie de jonction ayant été entièrement déboutée des conclusions de son appel joint, elle en supportera seule les frais d'un montant de 780 francs. L'appelante par voie de jonction versera en outre des dépens de 800 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à l'appelant principal pour l'appel joint.

6. 6.1 Le conseil juridique commis d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable (art. 122 al. 1 let. a CPC), qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil juridique (art. 2 al. 1 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; BLV 211.02.03]). Le tarif horaire d'un avocat est de 180 fr. et celui d'un avocat stagiaire de 110 fr. (art. 2 al. 1 let. a et b RAJ).

6.2 Le conseil de l'appelant principal, Me Nicolas Blanc, a indiqué dans sa liste d'opérations avoir personnellement consacré 3 heures et 55 minutes au dossier, et Me Samuel Benaroyo, collaborateur au sein de l'étude, 19 heures et 10 minutes. Ce décompte apparaît trop élevé pour une procédure de deuxième instance. En effet, Me Benaroyo a consacré en tout 11 heures à la rédaction puis à la correction du mémoire d'appel, heures qui n'apparaissent pas nécessaires compte tenu de la nature des questions demeurées litigieuses en appel et de la connaissance préalable du dossier par le conseil, qui assistait déjà son mandant en première instance. Par conséquent, le temps consacré à la rédaction et les corrections de l'appel sera arrêté à 10 heures. De plus, Me Benaroyo a consacré 5 heures à la rédaction du mémoire de réponse à l'appel joint de l'appelante par voie de jonction, ce qui, pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus, apparaît excessif. Ce travail sera arrêté à 3 heures. Enfin, le temps consacré par Me Benaroyo au « Suivi pièces client, requête AJ et bordereaux » de 1 heure et 30 minutes ne sera pas retenu dès lors que son libellé indique qu'il s'agissait de la préparation du dossier « AJ » de son mandant et des pièces y relatives ; ce montant sera ramené à 20 minutes (CACI 2 novembre 2022/539 consid. 5.3.2). Ainsi, on admettra au total une activité de 18 heures et 55 minutes (3h55 + 19h10 – 1h – 2h – 1h10). Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité de Me Blanc doit être fixée à 3'405 fr., montant auquel s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 % par 68 fr. 10 et la TVA sur le tout par 267 fr. 40, soit 3'740 fr. 50 au total.

6.3 Le conseil de l'appelante par voie de jonction, Me Raphaël Brochellaz, a indiqué dans sa liste d'opérations avoir consacré 6 heures et 15 minutes au dossier, et Me Maxime Gloor, avocat-stagiaire, 9 heures et 25 minutes. Le temps consacré par Me Brochellaz au dossier ne prête pas le flanc à la critique. S'agissant de Me Maxime Gloor, celui-ci annonce au total 2 heures d'activité, les 23 juin et 11 octobre 2022, consacrées à des « recherches juridiques ». Faute d'être suffisamment motivées, ces opérations ne seront pas

prises en compte dès lors que les mêmes problématiques ont été traitées en appel qu'en première instance et que 6 heures seront déjà retenues pour les écritures. Ainsi, on admettra au total 6 heures et 15 minutes d'activité pour Me Brochellaz au tarif horaire de 180 fr., soit une indemnité de 1'125 fr., et de 7 heures et 25 minutes (9h25 – 2h) au tarif horaire de 110 fr. pour Me Gloor, soit une indemnité de 815 fr. 85. Au total, l'indemnité de Me Brochellaz sera fixée à 1'940 fr. 85, montant auquel s'ajoutent les débours forfaitaires de 2 % par 38 fr. 80 et la TVA sur le tout par 152 fr. 45, soit 2'132 fr. 10 au total. 6.4 Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenus au remboursement des frais judiciaires mis à leur charge et de l'indemnité de leur conseil d'office, supportés provisoirement par l'Etat, dès qu'ils seront en mesure de le faire (art. 123 CPC). Il incombe à la Direction du recouvrement de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes de fixer le principe et les modalités de ces remboursements (art. 39a CDPJ [code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 121.02]).

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