

Tribunal fédéral – 4A_409/2021

1^{ère} Cour de droit civil

Arrêt du 10 janvier 2023

Bundesgericht – 4A_409/2021

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 10. Januar 2023

Contrat de société simple

Einfache Gesellschaft

Qualification du contrat ;
calcul du bénéfice de
liquidation

Qualifizierung des
Vertrags ; Berechnung des
Liquidationsgewinns

Art. 530 ss CO

Art. 530 ff OR

Contrat de société simple (art. 530 ss CO) – La société simple se caractérise par la volonté des associés d’unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d’atteindre un but commun. Lorsque des concubins agissent dans une société simple pour l’acquisition et la rénovation d’appartements, le fait que l’un des époux ne cherche pas à être inscrit comme propriétaire au registre foncier ou qu’il ne figure pas sur les prêts hypothécaires nécessaires à la réalisation du projet n’influe pas sur la volonté commune d’acquérir un immeuble, ni sur les différents apports effectués. Dès lors que le concubin a fourni des apports financiers et réalisé lui-même une partie des travaux, la qualification de société simple est retenue à juste titre (consid. 4.1).

Calcul du bénéfice de liquidation – Lorsque l’associé effectue un apport non pas en pleine propriété (*quoad dominium*), mais en usage (*quoad usum*) ou en destination (*quoad sortem*), ce type d’apport est repris, à la dissolution de la société, par l’associé qui en est resté propriétaire. En principe, il bénéficie seul d’une éventuelle plus-value conjoncturelle, tandis que la plus-value due à l’activité de la société simple est considérée comme un gain à partager entre les associés. Toutefois, en cas d’apport *quoad sortem*, toute plus-value, même conjoncturelle, entrera dans le bénéfice de la société dans la mesure où les associés auront traité l’apport, dans leurs relations internes, comme s’ils en étaient les propriétaires collectifs (consid. 5.1).

En l’espèce, le Tribunal fédéral cite un avis doctrinal selon lequel un immeuble acheté par un concubin pour servir de logement au couple constitue un apport *quoad sortem*. Il ajoute que les faits constatés par l’instance précédente montrent bien qu’à l’interne, les deux associés se sont comportés comme si les deux appartements leur appartenaient collectivement. A l’appui de cette analyse, la Haute Cour souligne que le concubin a réalisé des travaux personnellement et en a fait réaliser par des tiers dans les deux appartements, qu’il a signé la convention de réservation de l’un des appartements, qu’il a réglé la moitié des intérêts hypothécaires, qu’il a co-signé l’un des prêts hypothécaires, qu’il a représenté sa concubine en signant les baux et enfin qu’il a été identifié comme maître d’ouvrage par l’un des artisans intervenant sur le chantier (consid. 5.1).

Vertrag über eine einfache Gesellschaft (Art. 530 ff. OR) – Eine einfache Gesellschaft zeichnet sich durch den Willen der Gesellschafter aus, ihre Anstrengungen oder Ressourcen zur Erreichung eines gemeinsamen Zwecks zu vereinen. Wenn Konkubinatspartner in einer einfachen Gesellschaft für den Erwerb und die Renovierung von Wohnungen handeln, hat die Tatsache, dass einer der Ehegatten nicht versucht, als Eigentümer im Grundbuch eingetragen zu werden, oder dass er nicht auf den für die Durchführung des Projekts erforderlichen Hypothekendarlehen aufgeführt ist, keinen Einfluss auf den gemeinsamen Willen, eine Immobilie zu erwerben, oder auf die verschiedenen geleisteten Einlagen. Da der Konkubinatspartner finanzielle Beiträge geleistet und einen Teil der Arbeiten selbst ausgeführt hat, wird die Qualifikation als einfache Gesellschaft zu Recht angenommen (E. 4.1).

Berechnung des Liquidationsgewinns – Leistet der Gesellschafter eine Einlage nicht zu vollem Eigentum (*quoad dominium*), sondern zum Gebrauch (*quoad usum*) oder zur Bestimmung (*quoad sortem*), so wird diese Art von Einlage bei der Auflösung der Gesellschaft von dem Gesellschafter übernommen, der Eigentümer geblieben ist. Grundsätzlich profitiert er allein von einem eventuellen konjunkturellen Wertzuwachs, während der Wertzuwachs aufgrund der Tätigkeit der einfachen Gesellschaft als Gewinn betrachtet wird, der unter den Gesellschaftern aufgeteilt wird. Bei einer *quoad sortem*-Einlage wird jedoch jeder Mehrwert, selbst ein konjunktureller, in den Gewinn der

Gesellschaft eingehen, sofern die Gesellschafter die Einlage im Innenverhältnis so behandelt haben, als ob sie die kollektiven Eigentümer wären (E. 5.1).

Im vorliegenden Fall zitiert das Bundesgericht eine Lehrmeinung, wonach eine Immobilie, die von einem Konkubinatspartner gekauft wurde, um dem Paar als Wohnung zu dienen, eine Einlage quoad sortem darstellt. Es fügt hinzu, dass der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt deutlich zeige, dass sich die beiden Partner intern so verhalten hätten, als ob die beiden Wohnungen ihnen gemeinsam gehörten. Zur Unterstützung dieser Analyse hebt das Obergericht hervor, dass der Konkubinatspartner persönlich Arbeiten in beiden Wohnungen ausführte und durch Dritte ausführen liess, dass er die Reservationsvereinbarung für eine der Wohnungen unterzeichnete, dass er die Hälfte der Hypothekarzinsen bezahlte, dass er eines der Hypothekendarlehen mitunterzeichnete, dass er seine Konkubinatspartnerin durch die Unterzeichnung der Mietverträge vertrat und schliesslich, dass er von einem der auf der Baustelle tätigen Handwerker als Bauherr identifiziert wurde (E. 5.1).

Composition

Mmes les Juges fédérales
Jametti, Présidente, Kiss et May Canellas,
greffière Monti.

Participants à la procédure

A.,
chemin du Garlaban 10, 13600 Ceyreste,
en France,
représentée par Me Damien Bender, avocat, avenue de la Gare 12, 1870 Monthey,
défenderesse et recourante,

contre

Z.,
chemin de Rossillon 71, 1820 Montreux,
représenté par Me Eric Ramel, avocat,
rue de Bourg 20, 1003 Lausanne,
demandeur et intimé.

Objet

société simple,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 17 juin 2021 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (n° 283; JO17.012598-201448).

Faits :

A.

A.a. Z. (le demandeur) et A. (la défenderesse) entretenaient une relation amoureuse depuis 2007 ou 2008. Après quelque temps, ils se sont mis en quête d'un appartement pour y vivre ensemble.

En juillet 2010, le demandeur a signé une convention de réservation sur un appartement en propriété par étages situé au premier niveau d'un immeuble résidentiel dans la commune de... (VS). Il a versé un acompte de 20'000 fr.

Le 11 février 2011, la défenderesse a acquis cet appartement (ci-après l'appartement A) pour 567'000 fr. Elle figure au registre foncier comme unique propriétaire.

Le couple a appris qu'un autre appartement dans les combles du même immeuble (ci-après l'appartement B) était aussi en vente. Il a décidé de l'acquérir pour l'utiliser comme logement et de revendre l'appartement A avec un bénéfice.

Le 18 mars 2011, la défenderesse a acheté l'appartement B au prix de 662'671 fr. Elle en est également la seule propriétaire selon le registre foncier.

A.b. Les deux appartements ont été vendus "à l'état brut": les travaux de second-oeuvre devaient encore être réalisés. Fort de sa formation d'installateur sanitaire et de dessinateur en bâtiment, le demandeur a effectué personnellement une partie de ces travaux, évaluée à 8'250 fr. pour l'appartement A et à 13'380 fr. pour l'appartement B.

Il a en outre réglé diverses factures d'entreprises ayant accompli des travaux de second-oeuvre, à raison de 64'218 fr. 40 pour l'appartement A et de 133'952 fr. 45 pour l'appartement B.

Le demandeur a encore payé la moitié des intérêts hypothécaires pour les deux appartements.

Quant à la défenderesse, elle a financé l'acquisition de ces deux biens au moyen de prêts hypothécaires et de ses fonds propres.

A.c. Les concubins ont emménagé dans l'appartement B. L'appartement A a été loué, faute d'avoir pu être vendu.

Le couple s'est séparé en janvier 2013.

A.d. Le 10 septembre 2013, la défenderesse a signé une reconnaissance de dette notariée dans laquelle elle attestait devoir 85'000 fr. au demandeur pour les "fonds propres" qu'il avait investis dans l'appartement A. Elle s'engageait à ne pas vendre l'appartement sans en avoir informé son ex-partenaire et créancier et à payer le solde de sa dette à ce moment-là.

B.

B.a. Le demandeur a ouvert action contre la défenderesse devant le Tribunal civil de l'Est vaudois. Par demande du 21 mars 2017, il a requis la dissolution et la liquidation de la société simple qu'ils avaient formée et réclamé 483'034 fr. 80 plus intérêts.

Un architecte diplômé de l'ETHZ a été chargé de réaliser une expertise judiciaire. Il a visité les deux appartements et constaté les travaux effectués. Un co-expert en immobilier a estimé que la valeur vénale en 2013 s'élevait à 674'000 fr. pour l'appartement A et à 871'000 fr. pour l'appartement B.

En dernier lieu, le demandeur a réduit ses conclusions à 393'196 fr. 65.

La défenderesse a invoqué la compensation avec diverses créances.

Par jugement du 10 septembre 2020, le Tribunal civil a condamné la défenderesse à payer 270'834 fr. 90 plus intérêts au titre de la liquidation de la société simple.

B.b. Statuant le 17 juin 2021 sur appel de la défenderesse, le Tribunal cantonal vaudois a confirmé cette décision (cf. au surplus consid. 3 *infra*).

C.

La défenderesse a déposé un recours en matière civile visant à obtenir du Tribunal fédéral qu'il rejette la demande.

Le demandeur a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

L'autorité précédente s'est référée à son arrêt.

Considérant en droit :

1.

La partie défenderesse, après avoir succombé dans ses conclusions libératoires (art. 76 al. 1 LTF), a agi en temps utile (art. 46 al. 1 let. b et art. 100 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF) prise sur appel par le tribunal supérieur du canton de Vaud (art. 75 LTF) dans un différend de nature civile (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse excède 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Partant, le présent recours en matière civile est recevable sur le principe.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il peut rectifier ou compléter ses constatations lorsqu'elles sont manifestement inexactes - c'est-à-dire arbitraires selon l'art. 9 Cst. - ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

S'il veut contester l'appréciation des preuves, le justiciable doit invoquer l'arbitraire et expliquer de façon circonstanciée en quoi l'appréciation portée serait entachée d'un tel vice (principe de l'allégation, consid. 2.2 *infra*; **ATF 140 III 264** consid. 2.3 p. 266; **133 II 249** consid. 1.4.3 p. 255). Pour que le moyen soit retenu, l'autorité précédente doit avoir manifestement méconnu le sens et la portée d'un moyen de preuve, avoir omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou en avoir tiré des déductions insoutenables (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 p. 266; **136 III 552** consid. 4.2).

2.2. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation formulée à l'art. 42 al. 2 LTF sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il se contente de traiter les questions soulevées par les parties, à moins d'erreurs juridiques manifestes (**ATF 140 III 115** consid. 2, 86 consid. 2). En outre, une motivation plus développée doit étayer le grief de violation des droits fondamentaux: le principe de l'allégation (art. 106 al. 2 LTF) astreint le recourant à préciser quel est le droit constitutionnel concerné et à expliquer par le menu où se niche le vice (**ATF 134 II 244** consid. 2.2; **133 II 396** consid. 3.2).

3.

L'autorité précédente a fait siens les considérants des premiers juges. Sa décision repose sur la motivation suivante:

- Les parties avaient formé une société simple pour l'acquisition des deux appartements (art. 530 al. 1 CO). Elles avaient pour volonté commune d'acquérir un logement afin d'y vivre ensemble; elles avaient acheté à cette fin l'appartement A. Puis, ayant appris que l'appartement B situé dans les combles était aussi à vendre, elles en avaient fait l'acquisition, décidant de s'installer dans celui-ci et de revendre celui-là à des tiers. Le demandeur avait fourni un apport en nature à l'acquisition de ces deux appartements, en réalisant de nombreux travaux. Il avait en sus financé pour partie cette acquisition (en versant un acompte de 20'000 fr. pour l'appartement A et en payant la moitié des intérêts hypothécaires afférents aux deux appartements). La défenderesse avait, pour sa part, apporté le reste des fonds.

- La société simple avait pris fin en 2013. Il fallait procéder à sa dissolution et sa liquidation.

Le demandeur avait fourni un apport financier de 218'170 fr. 85 comprenant 20'000 fr. d'acompte pour l'acquisition de l'appartement A, 64'218 fr. 40 de travaux payés pour cet appartement et 133'952 fr. 45 de travaux payés pour l'appartement B. Il pouvait prétendre à la restitution de ces montants apportés à la société.

Il avait aussi effectué un apport en industrie, par ses travaux personnels représentant 8'250 fr. dans l'appartement A et 13'380 fr. dans l'appartement B. Un tel apport n'était pas sujet à restitution (art. 537 al. 3 CO). Sa rémunération consistait exclusivement dans sa participation aux bénéfices, c'est-à-dire à la valeur des biens à la fin de la société simple.

Pour déterminer la plus-value des appartements entre 2011 et 2013, il fallait déduire de la valeur vénale en 2013 (évaluée par expertise) le prix d'achat versé en 2011 et le montant des travaux payés par le demandeur. L'on obtenait le résultat suivant (en francs suisses) :

appartement A appartement B

valeur vénale 2013 674'000.00 871'000.00

- prix d'achat - 567'000.00 - 662'671.00

- factures payées

par le demandeur - 64'218.40 - 133'952.45

Plus-value 42'781.60 74'376.55

Le demandeur avait droit à la moitié de ces deux plus-values, soit au total 58'579 fr. 05 (21'390 fr. 80 + 37'188 fr. 25) au titre de partage du bénéfice de la société simple. Par conséquent, la défenderesse devait au demandeur 276'749 fr. 90 (218'170 fr. 85 + 58'579 fr. 05), dont à déduire une créance de 5'915 fr. qu'elle avait valablement opposé en compensation. Elle restait ainsi débitrice de 270'834 fr.90 plus intérêts (276'749 fr. 90 - 5'915 fr.).

4.

Dans une première salve de griefs, la défenderesse conteste avoir formé une société simple et nie tout apport financier fourni par le demandeur.

4.1. La cour cantonale aurait "arbitrairement" retenu l'existence d'une société simple: le couple n'aurait formé qu'un simple "concubinage de ménage".

Les premiers juges, suivis par l'autorité d'appel, ont rappelé à bon escient les traits principaux caractérisant la société simple (art. 530 ss CO), soit la volonté des associés d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun. Ils ont bien noté que le demandeur n'avait pas souhaité devenir propriétaire, n'était pas inscrit comme tel au registre foncier et n'avait pas signé les prêts hypothécaires permettant d'obtenir les fonds nécessaires. Ils ont toutefois estimé que cet élément n'influe pas sur la volonté commune d'acquérir un immeuble, ni sur les différents apports effectués (cf. arrêt 4A_485/2013 du 4 mars 2014 consid. 2.2). En l'occurrence, le demandeur avait fourni des apports en industrie et financiers (consid. 4.2.2 *infra*).

Sur le vu de ces éléments, le grief doit être rejeté en tant qu'il se rapporte à la qualification juridique retenue: les juges vaudois n'ont clairement pas enfreint le droit fédéral de ce point de vue.

4.2.

4.2.1. La défenderesse conteste que son ex-ami ait effectué des apports financiers. Plus précisément, la cour cantonale aurait arbitrairement constaté qu'il avait payé des factures à hauteur de 198'170 fr. 85 pour des travaux réalisés dans les deux appartements. Les moyens de preuve fournis (factures, témoignages, expertise) ne permettraient pas de prouver les paiements. De surcroît, la cour aurait indûment réduit le degré de preuve requis à la vraisemblance prépondérante, voire à la simple vraisemblance.

4.2.2. La lecture des passages topiques atteste que la cour cantonale a adopté le degré de preuve standard, soit celui de la certitude. Il importe peu qu'elle ait utilisé ça ou là une expression qui, prise isolément, peut paraître ambiguë. Au demeurant, le juge peut se déclarer convaincu même s'il conserve quelques doutes, pour autant que ceux-ci soient légers (**ATF 141 III 569** consid. 2.2.1 p. 573). Or, rien ne montre que les magistrats auraient nourri de sérieux doutes. Le grief de violation de l'art. 8 CC se révèle infondé.

Quant à l'appréciation des preuves, elle échappe au reproche d'arbitraire, vu les explications circonstanciées fournies par les deux instances. La défenderesse s'étonne que la cour se soit satisfaite des moyens de preuve fournis alors que le demandeur se serait délibérément gardé de livrer toutes les "preuves de paiement" dont il disait disposer. Deux objections doivent être émises. D'une part, l'autorité précédente a dénoncé une réaction tardive de la défenderesse, qui aurait pu demander la production de contre-preuves topiques en première instance déjà. Or, le recours ne contient aucune critique sur ce pan de jugement. D'autre part, la pièce censée contenir le prétendu "aveu" du demandeur n'a pas la portée que la défenderesse lui prête: l'intéressé a tout au plus fait état de

"décomptes des (...) travaux effectués ou payés par [s]es soins", pour préciser plus loin que "ces pièces et preuves de paiement" se trouvaient en mains de son conseil d'alors. De là à en déduire qu'il s'agirait de relevés bancaires - seuls aptes à prouver un paiement avec certitude, si l'on en croit la défenderesse -, il y a un pas qui ne saurait être franchi.

La défenderesse croit instiller un doute sérieux en plaidant que le demandeur a attendu 2015 pour réclamer le paiement des travaux, puis a varié dans le montant de sa prétention, passant de 68'490 fr. à 483'034 fr. 80. On rétorquera qu'il n'est pas incongru - tant s'en faut - d'attendre que la mésentente s'installe dans un couple et que les partenaires décident de mettre un terme à la société qu'ils formaient pour émettre des prétentions. Quant au fait que le demandeur n'est pas resté constant dans ses prétentions (qui ne se limitaient pas aux factures payées par ses soins), il est tout aussi impropre à démontrer un arbitraire.

Avant de clore ce chapitre, on rappellera que l'arbitraire ne découle pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (**ATF 136 III 552** consid. 4.2).

5.

La défenderesse émet aussi des critiques quant au calcul du bénéfice de liquidation.

5.1. En premier lieu, elle soutient que la plus-value des appartements serait purement conjoncturelle: l'expert l'aurait établie "sur la base de[s] surfaces et non pas sur la base de[s] prétendus travaux" du demandeur. Celui-ci n'aurait ainsi pas démontré que la valeur des appartements avait augmenté grâce à l'activité de la société simple, respectivement grâce à ses travaux. Partant, cette plus-value devrait lui profiter à elle seule.

Bien que cela ne ressorte pas clairement du jugement, l'argument avait été soulevé en appel.

On rétorquera tout d'abord que les appartements ont été vendus à "l'état brut", alors que les travaux du second-oeuvre restaient à accomplir. Pour estimer la valeur vénale des appartements en 2013, le co-expert s'est rendu sur les lieux et a tenu compte de plusieurs paramètres, dont la surface des locaux - ce qui est naturel - mais aussi l'équipement. On relèvera encore cette constatation de la Cour d'appel: "Sans les travaux personnels, les appartements n'auraient pas été habitables". C'est dire qu'il ne saurait être question d'une plus-value purement conjoncturelle.

Quoi qu'il en soit, les juges vaudois ont rappelé les principes jurisprudentiels topiques. Ainsi, **lorsque l'associé effectue un apport non pas en pleine propriété (*quoad dominium*), mais en usage (*quoad usum*) ou en destination (*quoad sortem*), ce type d'apport est repris, à la dissolution de la société, par l'associé qui en est resté propriétaire. En principe, il bénéficie seul d'une éventuelle plus-value conjoncturelle, tandis que la plus-value due à l'activité de la société simple est considérée comme un gain à partager entre les associés. Toutefois, en cas d'apport *quoad sortem*, toute plus-value, même conjoncturelle, entrera dans le bénéfice de la société dans la mesure où les associés auront traité l'apport, dans leurs relations internes, comme s'ils en étaient les propriétaires collectifs** (arrêt précité 4A_485/2013 consid. 6.1, qui se rallie à DANIEL STAEHELIN, in Basler Kommentar, 3e éd. 2016 [éd. ultérieure, réd.], n° 10 ad art. 548/549 CO, et à HANDSCHIN/VONZUN, in Zürcher Kommentar, 4e éd. 2009, n° 182 ad art. 548-551 CO; plus récemment, arrêt 5A_881/2018 du 19 juin 2019 consid. 3.1.1.2; ORIANA JUBIN, Les effets de l'union libre, 2017, p. 152 n. 471; THOMAS STEININGER, in Personengesellschaftsrecht [Art. 530-619 OR], [Jürg Schütz éd.] 2015, n° 22 ad art. 548/549 CO; ROLF SETHE, in Kurzkomentar Obligationenrecht, 2014, n° 19 ad art. 547-551 CO).

La défenderesse soutient avoir fait un apport en usage (*quoad usum*) en amenant dans la société les deux appartements dont elle était seule propriétaire. Vu la jurisprudence précitée, son ex-associé devrait ainsi prouver que la plus-value enregistrée était due à l'activité de la société. On citera ici un avis doctrinal selon lequel la distinction entre un apport *quoad usum* et un apport *quoad sortem* est infime, précisant néanmoins qu'un immeuble acheté par un concubin pour servir de logement au couple constitue un apport *quoad sortem* (JUBIN, op. cit., p. 151 s. n. 466). En l'occurrence, il a été précisément convenu que l'un des appartements acquis (B) servirait de logement au couple, tandis que le second (A) serait revendu avec un bénéfice. Et les constatations de la cour cantonale montrent

bien qu'à l'interne, les deux associés se sont comportés comme si les deux appartements leur appartenaient collectivement. Il est ainsi souligné que le demandeur:

- a effectué un grand nombre de travaux personnels et payé de nombreuses factures concernant les travaux de tiers;
- a signé la convention de réservation pour l'appartement A et payé un acompte de 20'000 fr.;
- a réglé la moitié des intérêts hypothécaires pour les deux appartements;
- a co-signé un second prêt hypothécaire sur l'appartement A en remplacement du prêt initial (contracté par la seule défenderesse);
- a représenté la défenderesse en signant deux contrats de bail successifs relatifs à l'appartement A;
- enfin, a été identifié comme maître de l'ouvrage par l'un des artisans intervenus sur le chantier et dans le procès-verbal de réception de l'appartement A.

Dans ces circonstances, il importe peu que l'expertise n'ait pas chiffré précisément quelle part de la plus-value serait éventuellement due à la conjoncture, respectivement à l'activité de la société.

5.2. Finalement, la défenderesse déplore que l'autorité précédente n'ait pas intégré la reconnaissance de dette de 85'000 fr. dans le calcul du bénéfice. Celle-ci correspondait aux fonds propres investis par le demandeur dans l'appartement A et, à ce titre, aurait dû être déduite du calcul du bénéfice. De plus, la reconnaissance incluait déjà l'acompte de 20'000 fr. versé par le demandeur, si bien que ce montant "n'a[urait] pas à être restitué".

Le grief est peu compréhensible, comme l'ont déjà souligné les deux instances cantonales. Sa recevabilité est sujette à caution. Tel qu'il est présenté, il est en tout cas voué à l'échec.

5.2.1. Au premier chef, on relèvera, à l'instar des juges vaudois, que la défenderesse semble confondre une reconnaissance de dette avec une quittance pour solde de tout compte (SILVIA TEVINI, in Commentaire romand, 3 e éd. 2021, n° 4a ad art. 17 CO). Les juges ont déjà écarté l'interprétation soutenue par la défenderesse, qui n'émet aucun grief à ce sujet. Au surplus, elle ne prétend pas avoir remboursé tout ou partie des apports financiers fournis par le demandeur en lien avec l'appartement A, si bien qu'il n'y a pas à discourir plus avant.

5.2.2. Pour le reste, il faut bien constater que le calcul de la plus-value a été effectué après déduction des apports. Le demandeur avait droit au remboursement de ses apports financiers, à raison de 20'000 fr. [acompte versé] et de 64'218.40 [factures payées] pour l'appartement A. Ce second montant fait l'objet d'un poste de soustraction (cf. consid. 3 *supra*). Quant à l'acompte, il est intégré dans le prix de vente de 567'000 fr., lui-même déduit de la valeur vénale. L'on ne saurait suivre la défenderesse en déduisant encore le montant affiché dans la reconnaissance de dette (85'000 fr.), sous peine de soustraire une seconde fois les apports précités. La défenderesse ne conteste évidemment pas le caractère non remboursable de l'apport en industrie; elle s'est contentée de nier le droit de participer à la plus-value sous prétexte qu'elle était conjoncturelle. L'inconsistance du moyen vient d'être soulignée.

En bref, le calcul du bénéfice ne prête pas le flanc à la critique.

6.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La recourante prendra à sa charge les frais de la procédure et versera à l'intimé une indemnité pour ses frais d'avocat (art. 66 al. 1, art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimé une indemnité de 7'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties ainsi qu'au Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 10 janvier 2023

Au nom de la I^{re} Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

La Greffière : Monti