

C1 20 302

JUGEMENT DU 12 DÉCEMBRE 2022

Tribunal cantonal du Valais Cour civile II

Composition de la Cour : Christian Zuber, président; Jérôme Emonet, juge; Stéphane Spahr, juge suppléant; Laura Jost, greffière;

en la cause

W _____ **SA**, demanderesse, défenderesse en reconvention et appelante, représentée par M^e Grégoire Piller, avocat à Fribourg,

contre

X _____ **Y** _____ **et Z** _____ **SA**, défenderesse, demanderesse en reconvention et appelée, représentée par M^e Michel De Palma, avocat à Sion.

(action en libération de dette; interprétation d'une convention)

Procédure

A. Par mémoire-demande du 17 octobre 2014, la société W _____ SA a ouvert action en libération de dette contre la société X _____ Y _____ et Z _____ SA (ci-après : X _____ SA) en prenant les conclusions suivantes :

- "1. La société W _____ SA ne doit pas au X _____ Y _____ et Z _____ SA la somme de CHF 215'650.- avec intérêts à 5% l'an dès le 13 décembre 2013, faisant l'objet du prononcé de mainlevée provisoire de l'opposition formée par la société W _____ SA au commandement de payer n° xxx de l'Office des poursuites du district de Sion notifié à l'instance eu X _____ Y _____ et Z _____ SA.
2. Les frais de justice et les dépens sont mis à la charge de X _____ Y _____ et Z _____ SA."

Au terme de son écriture de réponse du 3 mars 2015, la défenderesse a conclu comme suit :

- "1. La demande est rejetée sous suite de frais et dépens.
2. W _____ SA est condamnée au paiement de la somme de Fr. 215'650.- avec intérêt à 5 % l'an dès le 13 décembre 2013, résultant de la poursuite no xxx émanant du Tribunal du district de Sion.
3. Reconventionnellement W _____ SA est condamnée au paiement de la somme de Fr. 415'122.10 correspondant au 50 % du bénéfice dépassant le montant conventionnel de Fr. 1'200'000.-.
4. Tous les frais de procédure et de jugement ainsi que les dépens sont mis à la charge de la demanderesse W _____ SA."

Dans son mémoire de réplique du 6 mai 2015, W _____ SA a confirmé ses premières conclusions et sollicité le rejet de la demande reconventionnelle.

Au terme de son écriture de duplique du 9 juillet 2015, X _____ SA a réduit ses prétentions reconventionnelles au montant de 397'122 fr. 10.

B. Les parties ont renoncé à la tenue de débats d'instruction. Celle-ci a consisté notamment en la déposition de A _____ et en celle de Z _____ X _____, l'audition de témoins, le dépôt et l'édition de pièces, ainsi qu'en la mise en œuvre d'une expertise.

Désigné en qualité d'expert judiciaire, l'architecte B _____ a versé en cause un premier rapport, le 8 décembre 2017.

Par courrier du 19 février 2018, le conseil de la demanderesse a sollicité que ce rapport soit retiré du dossier et qu'une nouvelle expertise soit ordonnée. Il soutenait que l'expert concerné avait violé le droit d'être entendu et l'égalité de traitement des parties aux procès ainsi que son devoir d'impartialité. Par décision du 13 avril 2018, la juge IV du district de Sion (ci-après : la juge de district) a rejeté cette requête.

Sur demande de W _____ SA, l'expert judiciaire a déposé un rapport complémentaire, le 30 août 2018.

Par courrier du 6 décembre 2018, ladite société a réclamé que le rapport principal de l'expert B _____ et son rapport complémentaire "soient écartés du dossier, motif pris de la 'partialité' de leur auteur, et qu'une nouvelle expertise soit ordonnée". Par décision du 18 janvier 2019, la juge de première instance a rejeté cette réquisition et a, le 5 avril 2019, administré un nouveau complément d'expertise, après avoir interpellé les parties.

Le 20 septembre 2019, l'architecte B _____ a versé en cause son deuxième rapport puis, le 13 décembre 2019, son troisième rapport d'expertise complémentaire (rectifié par pli du 20 mars 2020).

Par courrier du 27 mai 2020, la partie demanderesse a répété qu'elle reprochait à l'expert "d'avoir violé son droit d'être entendu, d'avoir fait preuve de partialité en épousant servilement les vues de la défenderesse et d'avoir confondu l'établissement des faits avec l'application du droit en interprétant la convention qui fait l'objet du litige". Elle relevait que la "seule manière d'obtenir un rapport d'expertise pertinent et impartial, établi de manière régulière dans le respect des droits des deux parties, eût été d'ordonner une nouvelle expertise".

C. D'un commun accord, les parties ont renoncé aux plaidoiries orales et déposé, en lieu et place, des plaidoiries écrites (art. 232 al. 2 CPC).

Dans son écriture de "plaidoiries écrites" du 28 août 2020, la demanderesse a maintenu ses conclusions précédentes.

Dans son mémoire du 1^{er} septembre 2020, X _____ SA a conclu comme suit :

- "1. L'action en libération de dette est intégralement rejetée.
2. W _____ SA est condamnée au paiement, en faveur de X _____ Y _____ & Z _____ SA, d'un montant de Fr. 215'650.- avec intérêt à 5 % l'an dès le 13 décembre 2013.
3. L'opposition formée au commandement de payer n° xxx émanant de l'Office des poursuites du district de Sion est définitivement levée à hauteur de Fr. 215'650.- avec intérêt à 5 % l'an dès le 13 décembre 2013.
4. A titre reconventionnel, W _____ SA est condamnée au paiement, en faveur de X _____ Y _____ & Z _____ SA, d'un montant de Fr. 372'110.20 avec intérêt à 5 % l'an dès le 3 mars 2015, correspondant au 50 % du bénéfice dépassant le montant conventionnel de Fr. 1'200'000.-.
5. Les frais de procédure ainsi qu'une juste indemnité pour les dépens en faveur de X _____ Y _____ & Z _____ SA sont mis à la charge de la société W _____ SA."

D. Au terme de son jugement du 2 novembre 2020, la juge de district a prononcé le dispositif suivant :

- "1. L'action en libération de dette est rejetée. En conséquence, W _____ SA paiera à X _____ Y _____ & Z _____ SA la somme de 215'650 fr. avec intérêt au taux de 5 % dès le 13 décembre 2013.
- 2 Il est donné acte à X _____ Y _____ & Z _____ SA que la mainlevée provisoire de l'opposition accordée par décision du 3 septembre 2014 devient ipso iure définitive.
3. La demande reconventionnelle est admise. En conséquence, W _____ SA paiera à X _____ Y _____ & Z _____ SA la somme de 372'110 fr. 20 avec intérêt au taux de 5 % dès le 6 mars 2015.
4. Les frais, par 63'000 francs, sont mis à la charge d'W _____ SA.
5. W _____ SA versera à X _____ Y _____ & Z _____ SA 37'940 fr. à titre de remboursement d'avances ainsi que 29'000 fr. à titre de dépens."

E. Contre ce prononcé, W _____ SA a interjeté appel, le 3 décembre 2020, en prenant les conclusions suivantes :

- "1. L'appel est admis.

- II. Partant, la décision du 2 novembre 2020 de la juge IV du district de Sion est modifiée comme suit :
1. L'action en libération de dette de la société W _____ SA est admise.
 2. La société W _____ SA ne doit pas au X _____ Y _____ et Z _____ SA la somme de CHF 215'650.- avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 décembre 2013 faisant l'objet du prononcé de la mainlevée provisoire de l'opposition formée par la société W _____ SA au commandement de payer n° xxx de l'Office des poursuites du district de Sion notifié à l'instance du X _____ Y _____ et Z _____ SA.
 3. Les conclusions reconventionnelles prises par le X _____ Y _____ et Z _____ SA sont entièrement rejetées.
 4. Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge du X _____ Y _____ et Z _____ SA.
- III. Les frais judiciaires et les dépens de la procédure d'appel sont mis à la charge du X _____ Y _____ et Z _____ SA.".

Dans leur réponse du 1^{er} février 2021, X _____ SA a sollicité le rejet de l'appel et la confirmation du jugement de première instance, sous suite de frais et dépens à la charge de l'appelante.

SUR QUOI LA COUR

I. Préliminairement

1.1 En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales de première instance, de nature patrimoniale, sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions se monte à 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

La valeur litigieuse se détermine au regard des conclusions restées litigieuses devant l'autorité de première instance (cf. not. art. 91 al. 1 CPC). Lorsque les demandes principale et reconventionnelle ne s'excluent pas, comme en l'espèce, leurs valeurs litigieuses respectives sont additionnées pour déterminer les frais (art. 94 al. 2 CPC) notamment.

En l'occurrence, la valeur litigieuse de la demande principale se chiffre à 215'650 fr. et celle de la demande reconventionnelle à 372'110 fr. 20, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Le jugement entrepris, d'emblée motivé, a été notifié au conseil de la demanderesse le 3 novembre 2020. Dès lors, en interjetant appel le 3 décembre 2020, celle-ci a agi en temps utile.

1.2 La motivation de l'appel est une condition de recevabilité (art. 311 al. 1 CPC). Pour y satisfaire, il ne suffit pas au recourant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision dont appel. Il lui incombe bien plutôt de démontrer en quoi le jugement entrepris est entaché d'erreurs, sur les faits qu'il constate ou sur les conclusions juridiques qu'il tire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.1). Cela suppose qu'il désigne précisément les passages de la décision querellés et les pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (arrêt 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles du raisonnement de celui-ci (arrêt 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1, *in* RSPC 2015, p. 52 sv.; plus récemment, cf. arrêt 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, *in* SJ 2018 I p. 21 sv.). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'article 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1, *in* RSPC 2015, p. 52 sv., et 4A_97/2014 précité consid. 3.3; cf. ég. arrêt 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, *in* SJ 2018 I p. 21 sv.).

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 al. 1 CPC). L'autorité d'appel examine avec un plein pouvoir les griefs pris de la mauvaise application du droit - fédéral, cantonal ou étranger - et de la constatation inexacte des faits par le tribunal de première instance (REETZ/THEILER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 3^e éd., 2016, n. 6, 13 ss et 27 ss ad art. 310 CPC). Elle applique le droit d'office, sans être liée par les motifs invoqués par les parties ou le tribunal de première instance. Elle peut ainsi substituer ses propres motifs à ceux de la

décision attaquée (HOHL, Procédure civile, T. II, 2^e éd., 2010, n^{os} 2267, 2396 et 2416; ATF 144 III 462 consid. 3.2.2). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) - ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, n. 6 ad art. 310 CPC) - et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Cela ne signifie toutefois pas qu'elle est tenue de rechercher d'elle-même, comme une autorité de première instance, toutes les questions de fait et de droit qui se posent, lorsque les parties ne les soulèvent plus en deuxième instance. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite (art. 311 al. 1 et 312 al. 1 CPC) contre le prononcé de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4); elle ne revoit les constatations de fait que si celles-ci sont remises en cause (HOHL, op. cit., n° 2400).

II. Statuant en fait et considérant en droit

2. En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause et ne sont pas expressément contestés (cf. sur ce point, *infra*, consid. 5), les faits arrêtés en première instance peuvent être repris de la manière suivante.

2.1 Créée en décembre 2009, W _____ SA a pour but social la réalisation d'opérations immobilières. A _____ en est l'administrateur unique. Le 30 avril 2018, le siège de la société a été transféré de C _____ à D _____.

De siège à C _____, X _____ SA, dont Z _____ X _____ (ci-après : X _____) est l'administrateur unique, a notamment pour but la gestion d'un bureau d'architecture et toutes activités relatives au domaine de la construction.

2.2 Par acte du 26 juillet 2007, W _____ SA a acquis le bien-fonds n° xxx1 sis sur commune de C _____, au lieu-dit E _____, afin d'y développer la promotion immobilière "F _____". La vente était notamment subordonnée à l'obtention par l'acquéresse d'une autorisation de construire. Le prix d'achat arrêté à 345'700 fr. devait être payé à raison de 70'000 fr. à la signature de l'acte et le solde (275'700 fr.) dans les dix jours suivant la réception du permis de construire. Le 16 juillet 2007, W _____ SA a versé l'acompte convenu de 70'000 francs.

Pour réaliser ce projet, W _____ SA s'est associée aux sociétés G _____ SA, H _____ SA, I _____ SA et J _____ SA ainsi qu'à K _____.

2.3 Pour mener à chef la construction, W _____ SA a contacté X _____ SA. Le 9 novembre 2007, celle-ci a déposé une demande d'autorisation de construire. Le 17 juin 2008, les parties ont signé un contrat, par lequel X _____ SA s'engageait à établir le projet de construction et les plans ainsi qu'à diriger l'exécution des travaux, pour une rémunération forfaitaire de 310'000 fr. (TTC). Le 2 juillet 2008, la commune de C _____ a délivré l'autorisation de construire sollicitée.

Le 16 juillet 2008, X _____ a présenté le plan financier du projet de construction à A _____, qui était accompagné de L _____. Par courrier du 18 juillet 2008, il lui a rappelé le contenu de leurs discussions de l'avant-veille. Il confirmait que les coûts de construction étaient estimés à 5'030'000 fr. pour le bâtiment et à 300'000 fr. pour le parking, ainsi que le bénéfice garanti à 1'200'000 francs. Les honoraires de X _____ SA étaient compris dans le coût de construction de 5'030'000 francs. Par ce courrier, X _____ soulignait que le chantier pouvait "débuter immédiatement sur la base du devis transmis par [l'architecte] pour un montant de frs. 5'030'000.- (Bâtiment, Minergie, Taxe, Honoraires.)", avec la construction d'un "parking couvert réduit à 20 places (...) selon la variante III daté juin 2008, pour un montant de frs. 300'000.--". En référence avec ce qui avait été discuté, l'auteur du courrier rappelait encore ce qui suit :

"En ce qui concerne le résultat de l'exercice planifié à la fin de la construction, l'architecte garantit aux promoteurs le montant **de frs. 1'200'000.--** de bénéfice après la vente du dernier appartement (dans un délai de 18 mois depuis août 2008), de la dernière place de parc et du dernier dépôt, selon le calcul suivant :

1. Vente des appartements, des places et des dépôts.
 2. Déduction du coût de construction (bâtiment et parking)
 3. Déduction du coût du terrain. (frs. 350'000.--)
- = Bénéfice de l'exercice."

Le X _____ Y _____ & Z _____ SA met en garantie le montant de ses honoraires en compensation d'une perte du bénéfice lié à un manquement de sa part.

En contre partie, les promoteurs garantissent au X _____ Y _____ & Z _____ SA le paiement à la hauteur de 50% du montant supplémentaire du bénéfice réalisé pour la construction de l'immeuble 'F _____' (Référence de base frs. 1'200'000.--).

Le bureau d'architecture reçoit également par la même le mandat de courtage des appartements de l'immeuble en question sur la base du taux de réalisation de 5%."

Le mandat de vente accordé à X _____ SA ne constituait pas un contrat de courtage exclusif car W _____ SA avait la possibilité de "commissionner la société M _____ SA".

Selon un tableau des ventes prévisionnelles de la promotion "F _____", dont une version est datée d'août 2008 et une autre de septembre 2008, les prix avaient été fixés sur proposition de X _____, avec l'assentiment de A _____, de la manière suivante (pour un montant total de 7'723'000 fr.) :

Appartements	Prix de vente
011	Fr. 355'000
012	Fr. 205'000
013	Fr. 310'000
111	Fr. 440'000
112	Fr. 215'000
113	Fr. 320'000
211	Fr. 465'000
212	Fr. 225'000
213	Fr. 340'000
311	Fr. 595'000
021	Fr. 310'000
022	Fr. 205'000
023	Fr. 375'000
121	Fr. 320'000
122	Fr. 215'000
123	Fr. 440'000
221	Fr. 340'000
222	Fr. 225'000
223	Fr. 465'000
321	Fr. 595'000
Garages	
1 à 12	Fr. 25'000
13	Fr. 32'000
14	Fr. 38'000
15 à 17	Fr. 29'000
18 à 20	Fr. 27'000
Sous-sol	
A à B	Fr. 17'500
C à D	Fr. 25'000
Places de parc extérieures (20)	Fr. 7'000

En cours de procédure, A _____ a reconnu que, lors de la réunion du 16 juillet 2008, X _____ lui avait soumis "un tableau avec une liste des appartements et des prix" (dossier, p. 808, rép. A _____ ad quest. 54). Celui-ci s'était fondé "sur des prix

moyens" (dossier, p. 816, rép. X _____ ad quest. 104). X _____ SA a, sur cette base, établi les plaquettes de vente.

2.4 X _____ SA et W _____ SA ont ensuite signé la convention suivante, datée du 1^{er} août 2008, qui reprend en partie les termes du courrier du 18 juillet 2008 :

1. Le chantier **F** _____, au **E** _____, peut débiter immédiatement sur la base du devis présenté par le **X** _____ **Y** _____ **SA** pour un montant de **CHF 5'030'000.00**, bâtiment terminé avec système Minergie, taxes et honoraires **compris**.
2. Dans le prix de **CHF 5'030'000.00** n'est pas compris la construction du parking couvert, réduit à 20 places, selon la variante III, datée de juin 2008, pour un montant de **CHF 300'000.00**.
3. Le chantier débutera dans le courant du mois d'août 2008, pour se terminer le 31 juillet 2009. **X** _____ a la liberté de choisir les entreprises auxquelles il désire adjudiquer les travaux, en fonction des devis et des délais présentés.
4. Monsieur **X** _____ **Z** _____ garantit à la société **W** _____ **S.A.** le bénéfice d'un montant net de **CHF 1'200'000.00**, après toutes factures payées pour la construction du bâtiment et du parking, y compris le prix du terrain de **CHF 350'000.00**, à rembourser à **W** _____ **S.A.** à la fin des ventes le 31 décembre 2009. (Vente des locaux selon liste de prix, déduit le co[ût] de construction et le coût du terrain = bénéfice de l'exercic[e]).
5. En cas d'un quelconque accident corporel sur le chantier et que le chantier soit bloqué par la Justice ou par la météo, le montant de **CHF 1'200'000.00** ne sera pas versé le 31 décembre 2009, mais prolongé en conséquence.

Tout bénéfice supérieur à **CHF 1'200'000.00** sera partagé, soit **50%** pour la société **W** _____ **S.A.**, et **50%** pour le **X** _____ **Y** _____ & **Z** _____ **S.A.**

X _____ **Y** _____ & **Z** _____ **SA** s'engage à acquérir dans la promotion les appartements suivants et garage[s] suivants pour le prix de frs. 600'000.-

- 2 Appartements 011 & 012
- 2 places dans garage 11 & 12
- 2 places extérieures 1 & 2

X _____ **Y** _____ & **Z** _____ **S.A.** met en garantie le paiement du montant de ses honoraires en compensation d'un manquement de sa part sur une perte de bénéfice non réalisée.

Les honoraires du **X** _____ **Y** _____ & **Z** _____ **S.A.** seront libérés au prorata après la vente de dix appartements au minimum.

X _____ **Y** _____ & **Z** _____ **S.A.** reçoit le mandat de vente des appartements de la promotion **F** _____ au **E** _____, soit 5% plus TVA sur chaque vente. Monsieur

A _____ **Pietro** se réserve également la liberté de vendre des appartements et sa commission sera versée à la M _____ **S.A.**".

Le projet de convention a été rédigé par A _____, puis soumis à X _____ pour validation. Il y a eu plusieurs échanges et modifications avant de parvenir au résultat final défini ci-dessus (dossier, p. 806, rép. A _____ ad quest. 31 : "J'avais rédigé un projet de convention pour l'envoyer à M. Z _____ X _____ pour qu'il la valide. Je pense que M. Z _____ X _____ a apporté des modifications mais je ne me souviens pas desquelles.", et p. 814, rép. X _____ ad quest. 86 : "Il y a eu plusieurs versions échangées avant d'aboutir à la convention définitive déposée dans le dossier bancaire.").

Figure dans le dossier de la Banque N _____ (cf., *infra*, consid. 2.5) une autre version du contrat du 1^{er} août 2008, non signée par les parties, mais annotée par le banquier. Il s'agit, selon A _____, de son premier projet (dossier, p. 806, 809 et 811, rép. A _____ ad quest. 33, 60 et 72), dont la clause n° 4 était libellée comme suit (dossier, p. 631, et dossier banque, p. 550) :

"4. Monsieur X _____ Z _____ garantit à la société W _____ **S.A.** le bénéfice d'un montant net de **CHF 1'200'000.00**, après toutes factures payées, y compris le prix du terrain de **CHF 350'000.00**, soit un total de **CHF 1'550'000.00** à rembourser à W _____ **S.A.** le 31 décembre 2009."

2.5 Pour financer la promotion, W _____ SA a sollicité l'octroi d'un crédit auprès de la Banque N _____. A l'appui de sa demande, elle a établi un dossier de financement. Dans celui-ci figuraient notamment la convention du 1^{er} août 2008, signée, ainsi que plusieurs exemplaires différents d'un devis général établis par X _____ SA. Le premier, daté du 16 juillet 2008, faisait état d'un coût total des travaux de 5'645'880 fr. [5'030'380 fr. (immeuble) + 455'500 fr. (parking) + 160'000 fr. (plus-value)], d'un coût du terrain de 350'000 fr. et de produits à hauteur de 7'915'000 fr., pour un bénéfice de 2'079'120 fr. (dossier banque, p. 564 sv.). Les autres exemplaires, l'un daté du 11 septembre 2008 et l'autre du 3 décembre 2008, mentionnent un coût global de 5'724'580 fr. [5'374'580 fr. ("Devis général des travaux y compris Minergie et Parking") + 350'000 fr. (terrain)] pour le premier et de 5'741'610 fr. [5'391'610 fr. ("Devis général des travaux y compris Minergie et Parking") + 350'000 fr. (terrain)] pour le second, ainsi que de produits de 7'680'500 fr., pour des bénéfices respectifs de 1'955'920 fr. et de 1'938'890 fr. (p. 775; dossier banque, p. 488 ss et p. 502 ss). A _____ a également élaboré une estimation financière du coût de construction

et du prix de revente, datée du 28 juin 2008 et signée par tous les promoteurs, avec indication de leurs parts respectives au bénéfice (évalué à 1'989'480 fr. avant impôts; dossier banque, p. 563).

Le 7 octobre 2008, la Banque N _____ a accordé un crédit de construction de 4'500'000 fr. à W _____ SA, sur la base d'un coût de construction de 5'700'000 fr. (dossier, p. 756; dossier banque, p. 594 ss). Sur la base des informations recueillies, l'établissement bancaire a estimé la valeur vénale de l'immeuble à 5'700'000 fr. (dossier banque, p. 398 ss et p. 570 ss). Dans un courriel interne daté du 29 mai 2009, O _____, responsable du dossier au sein de la banque, a indiqué qu'il avait visité l'immeuble, le 22 avril 2009, alors "au stade des finitions (pose revêtements murs et sols, sanitaires et cuisines)", et souligné que le "coût de construction" se situait "toujours dans les normes de la liste d'adjudication" (dossier banque, p. 607). Le 9 juillet 2009, O _____ a encore écrit que "le produit des ventes (déjà signées) représent[ai]t pratiquement le double du nominal" du crédit accordé (dossier banque, p. 820). Dans un courriel interne du 26 août 2009, il a indiqué qu'il n'y avait "plus lieu de réactualiser ou compléter la liste d'adjudication", que le compte de construction devait être, dès septembre 2009, "utilisé sur base créancière" et que "les bons de paiement encore à payer éta[ie]nt très largement couverts par le solde des prix de vente à encaisser" (dossier banque, p. 631).

Le 24 novembre 2014, X _____ SA a établi un décompte, selon lequel le coût de construction se montait à 5'756'755 fr. 80, les produits à 7'787'000 fr. et le bénéfice à 2'030'244 fr. 20 (dossier, p. 587). En cours de procédure, sur la base d'une plaquette de ventes remises aux acheteurs (dossier, p. 642, all. n° 125), X _____ SA a établi un nouveau décompte, le 30 juin 2015, qui fait état d'un coût de construction de 5'756'755 fr. 80, d'un produit de 7'751'000 fr. et d'un bénéfice de 1'994'244 fr. 20 (dossier, p. 657 ss); le montant de 5'756'755 fr. 80 comprend le prix du terrain pour environ 350'000 fr. et le coût de construction du parking.

2.6 La clause de garantie du bénéfice a été introduite à l'initiative du maître de l'ouvrage, qui entendait limiter son risque financier. Pour définir le montant du bénéfice garanti (1'200'000 fr.), A _____ explique avoir examiné "le tableau de vente" et demandé à X _____ le prix de revient (les montants de 5'030'000 fr. et 300'000 fr., indiqués dans la convention); il s'est alors fondé sur ces chiffres pour déterminer le bénéfice qu'il entendait réaliser (dossier, p. 806, rép. A _____ ad quest. 34). Lors de leur

rencontre du 16 juillet 2008, les parties ont discuté d'un accord sur la base du "tableau des prix de ventes pressentis" (dossier, p. 808, rép. A _____ ad quest. 54).

A l'époque des faits, A _____ était très actif dans le domaine de l'immobilier et avait déjà réalisé une promotion à E _____. Selon ses dires, lorsqu'il a signé la convention datée du 1^{er} août 2008, il pensait alors qu'absolument tous les frais imputables à la promotion "F _____" feraient partie intégrante du coût de construction, frais de notaire, de publicité et bancaires compris. D'après lui, il est logique que, pour chiffrer le bénéfice, il faut calculer la différence entre toutes les dépenses et tous les encaissements. A _____ a toutefois admis que l'estimation du bénéfice avait été définie en fonction du prix de vente des appartements (soit le tableau des prix de ventes), en spécifiant qu'il n'était pas l'auteur de ce tableau (dossier, p. 811, rép. A _____ ad quest. 74).

Selon X _____, A _____ ne lui avait jamais parlé des contrats de courtage et de *controlling* conclus avec d'autres sociétés. Il a expliqué que les prix de vente avaient été fixés, d'un commun accord, "en fonction (...) du prix au mètre carré qui varie selon les étages" et que les "prix moyens de vente selon la région" avaient été établis sur la base d'un "prix au cube moyen".

X _____ SA conteste que les montants suivants, payés dans le cadre de la promotion "F _____" et recensés sous pièce n° 191 intitulée "documents non compris dans la convention du 18.07.2008" (dossier, p. 578), soient pris en compte dans le coût de construction :

- 20'000 fr., à P _____, frère de A _____, à titre de "commission de courtage", celui-ci soutenant qu'il s'agit en quelque sorte d'un rabais sur l'appartement vendu à celui-là;
- 28'000 fr., à Q _____ SA, pour des prestations de conseil fiduciaire;
- 50'000 fr., à R _____, pour le suivi de la promotion immobilière;
- 33'200 fr., au notaire S _____, pour les actes d'acquisition de parcelle, de constitution du régime de la propriété par étages et de constitution de cédules hypothécaires;
- 10'000 fr., à T _____ SA, à titre de commission de courtage pour l'achat du terrain;
- 210'000 fr., à M _____ SA (société dont A _____ est l'administrateur), à titre de commission de courtage pour la vente d'appartements dans la promotion;

- 37'365 fr. 40, au registre foncier de C _____, pour des droits de timbre et émoluments;
- 771 fr., à la commune de C _____, pour des émoluments, impôts et permis d'habiter;
- 27'383 fr. 95, à la Banque N _____, à titre d'intérêts débiteurs;
- 51 fr. 65, à la société U _____, pour un compteur triphasé.

Les montants ci-dessus représentent une somme totale de 416'772 francs.

3.1 Quelques appartements de la promotion ont été vendus par l'intermédiaire de M _____ SA; d'autres, par X _____ SA. Certains acquéreurs ont négocié avec X _____ des réductions de prix. Celui-ci disposait d'une "marge de manœuvre", mais sollicitait au préalable l'accord de A _____ (dossier, p. 807, rép. A _____ ad quest. 43 : "Je pense que j'acceptais les rabais qu'il me proposait car je pensais au final obtenir mon bénéfice de 1'200'000 francs.", et p. 809, rép. A _____ ad quest. 61; dossier, p. 815, rép. X _____ ad quest. 93 sv. : "Nous procédions à des taux de rabais de 2 à 5 % pour des bons clients qui achetaient plusieurs appartements. Je m'en référais toujours à M. A _____").

Les appartements de la promotion "F _____" ont été vendus, selon actes notariés, aux prix effectifs suivants (pour un montant total de 7'248'500 fr.; dossier, p. 86) :

- V _____ : 887'000 fr.;
- AA _____ : 623'500 fr.;
- BB _____ : 359'000 fr.;
- CC _____ : 360'000 fr.;
- DD _____ : 350'000 fr.;
- EE _____ : 245'100 fr.;
- FF _____ : 210'000 fr.;
- Z _____ et GG _____ X _____ : 600'000 fr.;
- HH _____ SA : 370'000 fr.;
- P _____ : 248'900 fr.;
- II _____ : 487'000 fr.;
- JJ _____ : 319'000 fr.;

- KK _____ : 409'000 fr.;
- LL _____ : 1'410'000 fr.;
- G _____ SA : 370'000 francs.

3.2 Selon le décompte du 8 mars 2009, contresigné le 28 avril 2010 par A _____ (avec la mention "Bon pour accord"; dossier, p. 82 sv. et p. 942 sv.), X _____ SA a servi d'intermédiaire pour les ventes suivantes :

- aux époux V _____, les appartements n^{os} 013, 121 et 122, les places de parc intérieures n^{os} 2 et 3 ainsi que les places de parc extérieures n^{os} 8 et 9, pour un montant de 904'000 fr. (887'000 fr. après rabais); le montant global selon la liste de prix se chiffrait à 909'000 fr.; la commission de courtage, à 44'350 fr. (5 % du prix de vente effectif);
- aux époux LL _____, les appartements n^{os} 111, 112 et 321, les places de parc intérieures n^{os} 6, 13, 14 et 15, les places de parc extérieures n^{os} 21 et 22 (et une autre), ainsi que les dépôts C et D, pour un montant de 1'455'000 fr. (1'410'000 fr. après rabais); le montant total selon la liste de prix se chiffrait à 1'445'000 fr.; la commission de courtage, à 70'500 fr. (5 % du prix de vente effectif);
- à II _____, l'appartement n° 211, la place de parc intérieure n° 1 et les places de parc extérieures n^{os} 1, 2 et 3, pour un montant de 521'000 fr. (487'000 fr. après rabais); le montant total selon la liste de prix se chiffrait à 511'000 fr.; la commission de courtage, à 24'350 fr. (5 % du prix de vente effectif);
- à BB _____, l'appartement n° 213 et les places de parc extérieures n^{os} 23 et 24, pour un montant de 359'000 fr., sans rabais; le montant total selon la liste de prix se chiffrait à 354'000 fr.; la commission de courtage, à 17'950 fr. (5 % du prix de vente effectif);
- à AA _____, l'appartement n° 311, la place de parc intérieure n° 4 et la place de parc extérieure n° 17, pour un montant de 627'000 fr. (623'500 fr. après rabais), équivalant au montant global selon la liste de prix (627'000 fr.); la commission de courtage se montait à 31'175 fr. (5 % du prix de vente effectif);
- à JJ _____ (dossier, p. 802 sv.), l'appartement n° 21, ainsi que les places de parc extérieures n^{os} 10 et 11, pour un montant de 319'000 fr., sans rabais; le montant total selon la liste de prix se chiffrait à 324'000 fr.; la commission de courtage, à 15'950 fr. (5 % du prix de vente effectif);
- à KK _____, l'appartement n° 23, la place de parc intérieure n° 18 et les places de parc extérieures n^{os} 12 et 13, pour un montant de 416'000 fr. (409'000 fr. après

rabais); le montant total selon la liste de prix se chiffrait à 416'000 fr.; la commission de courtage, à 20'450 fr. (5 % du prix de vente effectif).

Il ressort de ces prix que des rabais, de moins de 1 % à environ 3 %, ont été concédés lors de la vente des appartements par l'entremise de X _____ SA; certains d'entre eux ont été vendus sans rabais. X _____ explique que, après discussion avec A _____, des rabais d'au maximum 5 % étaient accordés pour les bons clients. Il _____ a obtenu un rabais de quelque 6.5 %, mais le prix indiqué dans le décompte du 8 mars 2009 excède de 10'000 fr. celui inscrit dans la plaquette de ventes (511'000 fr.; cf., *supra*, consid. 2.3). Si l'on se fonde sur ce dernier montant, le rabais concédé était ainsi inférieur à 5 %.

3.3 Le 25 août 2009, la demanderesse a écrit à la Banque N _____ qu'elle conservait les appartements n^{os} 211 et 223 (dont le prix de vente avait été estimé à 465'000 fr. chacun dans le tableau prévisionnel d'août 2008; cf., *supra*, consid. 2.3). Dans le même courrier, elle indiquait que la société H _____ SA, associée de la demanderesse et dont l'administrateur était également A _____, acquérait l'appartement n° 123 au prix de 370'000 fr. (dossier banque, p. 267), alors que celui-ci avait été estimé à 440'000 fr. (cf., *supra*, consid. 2.3). Selon A _____, il a lui-même vendu deux appartements à des partenaires au prix de revient, ce qui correspond à un rabais de l'ordre de 100'000 fr. par unité d'étage. Pour ces deux transactions, il soutient avoir renoncé à "sa commission de courtage et aux bénéfices de ces appartements" (dossier, p. 807, rép. A _____ ad quest. 43, et p. 812, rép. ad quest. 77). Il a en outre vendu un appartement à son frère P _____. Pour cette transaction, il n'a pas perçu sa commission de courtage et l'a portée en déduction du prix de vente, ce qui représentait, selon lui, un rabais de 20'000 fr. par rapport au prix de vente "indiqué dans la plaquette" (dossier, p. 807, rép. A _____ ad quest. 45).

3.4 Le 22 septembre 2009, A _____, pour le compte de W _____ SA, a rédigé un ordre de paiement en faveur de la société H _____ SA pour les montants de 178'108 fr. 90 ("avance bénéfice") et de 233'601 fr. 40 ("remboursement fonds propres affaire immeuble F _____"; cf. dossier banque, p. 634). Le 13 octobre 2009, il a ordonné la libération de 267'163 fr. 35 en faveur de G _____ SA et de 89'054 fr. 45 en faveur de J _____ SA, I _____ SA et K _____, à titre d'avances sur bénéfice, ainsi que le remboursement de fonds propres à G _____ SA (350'402 fr. 10), à J _____ SA, à I _____ SA et à K _____ (116'800 fr.; cf. dossier banque, p. 750 sv.).

4.1 Les commissions de courtage que W _____ SA s'était engagée à verser à X _____ SA s'élèvent à un total de 240'000 fr. selon décompte du 8 mars 2009 (cf. not. dossier, p. 82 sv.). Le 2 juin 2010, W _____ SA a versé à X _____ SA un acompte de 24'350 fr. sur ce montant.

W _____ SA s'est acquittée des honoraires d'architecte d'un montant total de 310'000 fr. en trois versements de 217'000 fr., 62'000 fr., et de 31'000 fr. (cf. "note d'honoraires architecte" du 28 juin 2010; dossier, p. 498).

Par courrier du 28 octobre 2010, X _____ SA a rappelé à W _____ SA que, sur le montant de 240'000 fr. dû à titre de commission de vente des appartements, elle avait reçu 24'350 fr. le 2 juin 2010, de sorte que subsistait un solde en sa faveur de 215'650 francs.

En 2010, l'Etat du Valais a versé un montant de 50'000 fr. à W _____ SA à titre de subvention Minergie. Les comptes de la promotion pour l'année 2011 mentionnent une subvention à recevoir du Département de l'Energie de 6347 francs.

W _____ SA a perçu les montants suivants à titre de plus-values relatives à des modifications ou commandes supplémentaires effectuées par certains acquéreurs d'unités d'étages : 919 fr. 95 (JJ _____), 96 fr. 40 (CC _____), 1867 fr. 25 (FF _____), 2759 fr. 25 (époux KK _____) et 4890 fr. 90 (LL _____).

4.2 Le 4 avril 2012, X _____ SA a adressé à A _____ une facture d'un montant de 216'500 fr. à titre de solde de commissions de courtage (dossier, p. 84). Ce montant correspond à la somme de 240'850 fr., sous déduction de l'acompte versé de 24'350 fr., selon facture susmentionnée, alors que le total des commissions dues avait été arrêté au montant arrondi de 240'000 fr. dans le décompte du 8 mars 2009 (qui prenait en considération un taux de TVA de 7,6 %; cf. dossier, p. 83). Le 12 décembre 2013, X _____ SA a fait notifier à W _____ SA un commandement de payer portant sur le montant de 215'650 fr. (et non de 216'500 fr.), avec intérêt à 5 % dès le 28 avril 2010, à titre de "Solde commission de vente Immeuble 'F _____'" (poursuite n° xxx de l'office des poursuites du district de Sion; dossier, p. 67). La poursuivie a formé opposition au commandement de payer qui lui a été notifié. Par courrier du 16 décembre 2013 adressé au conseil de la défenderesse, elle a justifié cette opposition en invoquant la compensation avec une créance fondée sur la garantie du bénéfice. Se prévalant de la promesse faite par X _____ SA d'un bénéfice net de 1'200'000 fr., elle a prétendu

que le gain réalisé s'était élevé à 959'032 fr. 20 et que le "manque à gagner" se chiffrait ainsi à 240'967 fr. 80 (dossier, p. 85).

Le 25 juillet 2014, X _____ SA a déposé une requête pour obtenir que l'opposition formée par W _____ SA soit levée. Dans le cadre de la procédure de mainlevée, la poursuite a notamment fait valoir que le bénéfice garanti n'avait pas été réalisé (dossier, p. 648 ss).

Par décision du 3 septembre 2014, la juge suppléante IV du tribunal du district de Sion a levé provisoirement l'opposition à concurrence de 215'650 fr., avec intérêt à 5 % dès le 13 décembre 2013 (dossier, p. 61 ss).

5. Dans son appel, W _____ SA se plaint d'une constatation inexacte des faits par l'autorité de première instance (art. 310 let. b CPC). Elle lui reproche d'avoir "omis de tenir compte de faits" pourtant "allégués en procédure" (cf., *infra*, consid. 5.1), d'avoir "tenu pour contestés des faits qui ne l'ont pas été valablement" (cf., *infra*, consid. 5.2), de s'être fondée sur des faits non allégués par les parties et d'avoir retenu certains faits pour établis sans preuve suffisante (cf., *infra*, consid. 5.3 à 5.6).

5.1 Selon l'appelante, la juge de district a omis de tenir compte des allégués n^{os} 108 sv. présentés en cours de procédure, avec pour conséquence "une mauvaise constatation des faits".

Les allégués en question, présentés dans le mémoire-duplique de la défenderesse, ont la teneur suivante :

Allégué 108 : "Les coûts de la construction tels que définis par X _____ dans son courrier du 18 juillet 2008 se basent sur les coûts CFC d'architecte."

Allégué 109 : "Les autres coûts ne sont pas pris en compte pour déterminer le bénéfice de l'exercice."

Pour établir ces allégations, X _____ SA a sollicité, à titre de moyens de preuve, la mise en œuvre d'une expertise et l'interrogatoire des parties. La société W _____ SA a contesté ces deux allégués.

Selon l'article 55 al. 1 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. L'auteur de l'allégation importe

peu, puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (arrêts 4A_559/2016 du 18 janvier 2017 consid. 3.1 et 4A_268/2016 du 14 décembre 2016 consid. 4.1; HOHL, Procédure civile, T. I, 2^e éd., 2016, n^{os} 1291 sv.).

De l'avis de l'appelante, puisque X _____ SA a admis que tous les coûts, pour lesquels un code de frais de construction (CFC) existe, font partie des charges de construction de la promotion "F _____", l'autorité judiciaire ne pouvait remettre en cause cette allégation. Or, l'expert judiciaire a indiqué, dans son rapport du 8 décembre 2017, que tous les coûts consentis dans le cadre de la promotion susmentionnée, en particulier ceux figurant en pièce n° 191 (dossier, p. 578), peuvent être intégrés dans un code de frais de construction. Partant, si elle avait pris en considération l'allégué n° 108 (en vertu duquel toutes les dépenses pour lesquelles un "code des frais de construction" existe constituent des coûts de construction), la juge de district aurait dû retenir que le coût global de construction s'élevait à 6'224'751 fr. 70. Cette solution était d'autant plus évidente que, dans sa déposition du 19 septembre 2016, le représentant de la défenderesse avait reconnu que seuls les coûts "hors CFC" n'avaient pas à être pris en compte "pour déterminer le bénéfice de la promotion".

Toutefois, l'appelante omet de relever que, de manière claire, X _____ SA a précisé dans sa réponse (cf. not. allégués n^{os} 86 ss) que plusieurs dépenses, pour un montant total de 416'772 fr. (cf. allégué n° 87 et pièce n° 191), ne devaient pas être prises en considération pour arrêter les coûts de construction déterminants pour le calcul du bénéfice de la promotion. C'est dès lors à juste titre que, dans le cadre de son examen des faits de la cause, la juge de district n'a pas donné à l'allégué n° 108 la signification que l'appelante entend lui attribuer, ce d'autant qu'à l'allégué n° 109 X _____ SA mentionnait une nouvelle fois que tous les coûts ne devaient pas être "pris en compte pour déterminer le bénéfice de l'exercice". Comme le souligne l'appelée dans sa réponse du 1^{er} février 2021, on ne peut dès lors déduire de la lettre de l'allégué n° 108 que "tous les frais CFC entrent dans le coût de construction".

Par ailleurs, X _____ SA s'est fondée sur le décompte final, établi le 24 novembre 2014, pour chiffrer le bénéfice net de la promotion à plus de 2 millions de francs (cf. allégué n° 94). Les allégués de la réponse, rapprochés notamment des pièces déposées, permettent de déterminer quels étaient les coûts de construction que cette société acceptait de prendre en considération pour déterminer le bénéfice de la promotion. Plusieurs dépenses ne devaient, selon elle, pas être prises en compte. Ce n'est pas parce que l'expert judiciaire est parvenu à intégrer toutes les dépenses consenties par

W _____ SA dans la "classification des travaux et des coûts" (CFC) qu'il y a lieu de retenir que X _____ SA a implicitement admis le coût de construction de 6'224'751 fr. 70 articulé par la demanderesse. Il sied, quoi qu'il en soit, de souligner que l'expert B _____ a clairement fait la différence entre coût de construction et coût de l'opération, en spécifiant que toutes les dépenses consenties (not. les frais de notaire, les droits de mutation, les intérêts hypothécaires; cf. dossier, p. 887) ne constituaient pas des coûts de construction (cf. ég. dossier, p. 1000 : "Le coût de construction ne regroupe donc pas tous les codes de frais de construction, contrairement au coût de l'investissement, ou coût de l'opération qui, lui groupe les CFC 1 à 9."). L'appelée a souligné, de manière pertinente, que l'autorité de première instance n'avait pas à attribuer aux allégués n^{os} 108 sv. une portée qu'ils n'avaient manifestement pas, ce d'autant que l'expert avait indiqué que "les postes CFC n'entr[ai]ent pas tous dans les coûts de construction" (réponse du 1^{er} février 2021, p. 3).

Ce grief de l'appelante est donc rejeté.

5.2 W _____ SA soutient derechef que la défenderesse n'a pas valablement contesté les allégués n^{os} 35 à 52 présentés dans l'écriture de demande. L'autorité de première instance aurait dès lors dû retenir que les allégués en question étaient admis; elle a ainsi constaté les faits de manière inexacte en retenant que X _____ SA avait contesté certains montants payés dans le cadre de la promotion "F _____" (objet de la pièce n^o 191).

L'appelante admet avoir présenté, une à une, les différentes factures réglées pour la promotion de 2008 à 2011. Selon la juge de district, la défenderesse s'est déterminée, de manière séparée, sur chacun des allégués en question et ne s'est pas contentée de les contester en bloc. Du point de vue de l'appelante, vu les "circonstances particulières" du cas, X _____ SA ne pouvait se contenter de contester les allégués articulés mais aurait dû "dire concrètement ce qui était contesté", ce qui impliquait "une contestation motivée et étayée".

Dans le jugement entrepris, l'autorité de première instance a relevé qu'il n'existait aucune circonstance exceptionnelle qui aurait justifié un fardeau de la contestation accru. Elle a souligné qu'une partie peut, en principe, se contenter de contester les faits allégués par la partie adverse, puisqu'elle "n'est pas chargée du fardeau de la preuve". Ce n'est que dans des circonstances exceptionnelles que l'on peut exiger de la partie concernée qu'elle concrétise sa prise de position, de façon que la partie demanderesse "puisse faire

administrer la preuve dont le fardeau lui incombe"; ainsi, lorsque celle-ci allègue un montant dû en produisant une facture ou un compte détaillés, qui contiennent les informations nécessaires de manière explicite, il incombe à la partie défenderesse d'indiquer précisément les positions de la facture ou du compte qu'elle conteste (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2 et les réf.).

Or, c'est à juste titre que la juge de district a estimé qu'en se déterminant sur chaque allégué, sans les contester en bloc (admettant d'ailleurs les allégués n^{os} 36, 43.11, 45, 47.1 à 41.7 et 49), la défenderesse avait respecté les exigences légales (cf. art. 222 al. 2 CPC) et jurisprudentielles en la matière. Puisque la demanderesse avait présenté une par une les différentes factures payées dans le cadre de la promotion "F _____" (jugement de première instance, consid. 13.2 : "Elle n'a ainsi pas renvoyé à une facture globale dans son entier, contenant plusieurs postes sur lesquels la défenderesse aurait dû se déterminer, mais bien à une multitude de factures précises et n'ayant qu'un seul objet chacune."), on ne se trouvait pas dans une situation qui aurait nécessité que la défenderesse détaille sur quel(s) point(s) précis elle contestait les allégués présentés.

L'appelante se contente de soutenir que, puisqu'elle a produit des "factures détaillées", la défenderesse se devait d'expliquer concrètement ce qui était contesté. Comme l'autorité de première instance l'a relevé, ces factures ne comportent pas des positions qui auraient justifié une détermination précise sur l'une ou l'autre d'entre elles. On comprend d'ailleurs, sans aucune ambiguïté, que la défenderesse ne contestait pas les factures en tant que telles (en particulier leur montant) mais le fait qu'elles soient prises en compte pour chiffrer le coût de construction au sens de la convention du 1^{er} août 2008. A cet égard, une détermination par "contesté" ou "approuvé" était tout à fait suffisante. Il n'y a donc pas eu de la part de X _____ SA une violation de la charge de la contestation.

Dans un allégué n° 86, la défenderesse a signifié que les "pièces en relation avec les allégués 37.4, 37.14, 37.16, 37.17, 37.21, 37.25, 37.28, 37.29, 37.30, 37.32, 40.1, 40.6, 40.7, 40.8, 40.12, 40.13, 40.18, 40.19, 40.20, 40.25, 40.26, 40.32, 40.43, 40.44, 40.61, 40.89 et 40.105 ne sont pas des frais en relation avec la construction de la résidence 'F _____' ". Selon l'appelante, cette contestation, "toute générique et uniquement en lien avec les pièces", ne saurait être valable, puisque la partie adverse "aurait dû indiquer précisément, pour chaque pièce contestée, quels éléments factuels" étaient mis en cause. Or, on saisit aisément à la lecture du mémoire-réponse de X _____ SA que celle-ci contestait la prise en compte, dans le calcul du coût de construction, des

montants présentés dans les allégués en question et fondés sur les factures y relatives. Elle ne prétendait rien de plus et elle n'avait dès lors pas à concrétiser plus avant son opposition. Elle a d'ailleurs complété son argumentation dans son écriture de duplique et dans ses déterminations successives. Comme la juge de district l'a souligné, la défenderesse a versé en cause la pièce n° 191 (intitulée "Documents non compris dans la convention du 18.07.2008", à l'appui de l'allégué n° 86) dont le contenu est clair et qui précise quels étaient les montants (factures) dont elle n'acceptait pas qu'ils soient pris en considération pour le calcul du coût de construction.

Le grief du non-respect par la défenderesse de la charge de la contestation est dès lors rejeté.

5.3 L'appelante reproche ensuite à l'autorité de première instance d'avoir violé la maxime des débats en ayant arrêté des faits tirés du dossier de la Banque N _____, édité en cause, alors que ces éléments n'avaient pas été allégués. Selon elle, "il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès (ATF 144 III 519 consid. 5.1 p. 522). [Celles-ci] doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse".

Selon W _____ SA, la défenderesse a invoqué des faits nouveaux qui portent uniquement "sur le document figurant en pages 500 et 501" du dossier en question et "le jugement du 2 novembre 2020 est étayé à tort par des références supplémentaires [...] qui n'ont toutefois pas été alléguées par les parties". Par ailleurs, X _____ SA s'est "référé aux pages 564 et 565 du dossier bancaire dans ses plaidoiries écrites du 1^{er} septembre 2020, en invoquant la présence d'un devis général datant du 16 juillet 2008 et établi par le Bureau d'architecture" concerné. Or, ce fait nouveau ne pouvait plus être invoqué à ce stade de la procédure, puisque les conditions de l'article 229 CPC n'étaient manifestement pas réunies.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'allégation des faits n'a pas à contenir tous les détails; il suffit que les éléments, sur lesquels s'appuie la demande, soient présentés dans leurs traits essentiels d'après l'expérience générale de la vie (ATF 136 III 322 consid. 3.4; arrêt 4A_195/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3.2, non publié aux ATF 140 III 602). Ce qui est manifestement contenu dans d'autres allégations expressément formulées par les parties n'a pas à être allégué explicitement (cf. faits implicites; arrêt 4A_625/2015 du 29 juin 2016 consid. 4.1, non publié aux ATF 142 III 581; 5P.445/2004

du 9 mars 2005 consid. 2.3.3; HOHL, T. I, n^{os} 1238 ss). La question de savoir si l'autorité judiciaire peut prendre en considération des faits résultant du dossier, bien qu'ils n'aient pas été expressément articulés, ne se pose que si la partie concernée a omis de présenter les éléments pertinents pour le moins de manière générale (cf. ég. HURNI, Commentaire bernois, n. 36 ad art. 55 CPC; SCHENKER, *in* Baker & M^c Kenzie [éd.], Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n. 12 ad art. 55 CPC).

Comme elle le souligne, la partie appelée a sollicité l'édition du dossier de la Banque N _____ (dossier de financement de la promotion) en temps utile, en indiquant quels étaient les allégués concernés par ce moyen de preuve. L'autorité judiciaire a pris en compte des éléments de ce dossier parce qu'ils s'inscrivaient de manière claire dans la ligne des explications fournies par les parties en lien avec le déroulement des faits relatifs au financement de la promotion "F _____". Il n'y a aucun élément tiré de ce dossier par la juge de district qui ne ressort pas du contexte général du procès et des allégations des parties relatives notamment à l'interprétation à donner à la convention qu'elles ont conclue en 2008. Il n'était ainsi pas nécessaire que la défenderesse se réfère expressément à toutes les pièces prises finalement en compte par l'autorité de première instance pour que celle-ci puisse valablement en faire état dans son prononcé (not. les p. 563 ss : estimation financière du coût de construction et du prix de revente; exemplaires différents d'un devis général établis par X _____ SA) - comme d'ailleurs la société concernée dans son écriture de plaidoiries écrites. Par ailleurs, l'appelante n'explique pas en quoi les pièces consultées dans le dossier de la Banque N _____ auraient constitué des éléments déterminants pour sceller le sort de la cause (cf., toutefois, *infra*, consid. 7.2). Tel n'est pas le cas et il n'y a ainsi pas eu de violation du droit d'être entendue de la demanderesse. Il convient de souligner que celle-ci a notamment pris part à "l'épuration" du dossier bancaire afin que seules les "pièces pertinentes pour la cause" soient versées en procédure (à la demande même de la société concernée) et elle a reçu une copie de toutes les pages "souhaitées" de ce dossier (cf. dossier, p. 743; courrier du 26 avril 2016 de la juge de district).

Dans ces circonstances, l'autorité de première instance n'a pas violé l'article 55 al. 1 CPC en prenant en compte des pièces du dossier bancaire versé en cause.

5.4 Selon W _____ SA, la juge de district a "établi des faits en contradiction avec le résultat de la procédure probatoire". L'autorité intimée présente dans son jugement un tableau des ventes de la promotion en considérant, à tort, qu'il s'agit du tableau soumis à A _____ lors de la réunion du 16 juillet 2008. Or, de l'avis de l'appelante, les

preuves administrées n'ont pas permis d'établir à quelle date ledit tableau avait été élaboré et s'il a "effectivement servi de base lors des discussions" entre les parties.

Dans son jugement (cf. consid. 3 *in fine*), l'autorité de première instance s'est limitée à relever que, lors de la réunion du 16 juillet 2008, X _____ avait présenté à A _____ "un tableau avec une liste des appartements et des prix de vente qu'[il] avait estimés en se basant sur un prix moyen". Elle s'est fondée à cet égard sur les explications de A _____ lui-même qui, lors de sa déposition, a déclaré que, lors de l'entretien du 16 juillet 2008, les parties disposaient, dans le cadre de leurs discussions, d'"un tableau avec la liste des appartements et des prix" (dossier, p. 808, rép. ad quest. 54). Dans sa déposition, X _____ a certes relevé que le tableau des ventes déposé en cause (daté d'août, puis de septembre 2008; cf. dossier, p. 576 et 656) n'avait pas été soumis à A _____ lors de leur rencontre du 16 juillet 2008. Il n'en demeure pas moins que la version des faits du jugement de première instance, selon laquelle X _____ avait présenté à A _____, le 16 juillet 2008, "un tableau avec une liste des appartements et des prix de vente", était fondée, notamment au regard des explications de l'unique organe de la société demanderesse et de L _____, son accompagnant du jour (dossier, p. 789, rép. MM _____ ad quest. 16 : "Le résultat avait été déterminé sur la base de devis de construction et d'estimation de prix de vente. Ces deux documents avaient été élaborés par le bureau X _____. Ils nous ont été présentés ce jour-là."). Il n'est, quoi qu'il en soit, pas essentiel de déterminer quel fut le tableau en question puisque, selon la convention du 1^{er} août 2008, était déterminante la "liste de prix" qui a pu être établie postérieurement à la rencontre de juillet 2008 (point 4 de la convention : "Vente des locaux selon liste des prix"). Compte tenu des pièces versées en cause, on ne voit au demeurant pas que la liste des prix de vente à prendre en compte pour le calcul du bénéfice soit autre que celle qui figure aux pages 576 et 656 du dossier. La demanderesse n'a d'ailleurs jamais prétendu qu'une liste différente eût existé.

5.5 Le juge de district a retenu que X _____ avait accordé des rabais à certains acquéreurs d'unités d'étages mais après avoir sollicité au préalable l'accord de A _____. L'appelante ne conteste pas ce point mais, sur la base des déclarations de celui-ci, reproche à l'autorité de première instance d'avoir omis de préciser que cette faculté n'était accordée que "pour autant que le bénéfice promis soit réalisé". Selon elle, A _____ a certes accepté que des rabais soient consentis mais à la condition expresse que la demanderesse vérifie au préalable que "le résultat promis pouvait être atteint".

Dans le cadre de sa déposition, A _____ a déclaré qu'il avait "laiss[é] à M. X _____ une marge de manœuvre pour négocier les prix, pour autant que le bénéfice promis soit réalisé". Il a ajouté ensuite ce qui suit : "Nous avons des contacts téléphoniques réguliers avec M. Z _____ X _____. Je pense que j'acceptais les rabais qu'il me proposait car je pensais au final obtenir mon bénéfice de 1'200'000 francs" (dossier, p. 807, rép. ad quest. 43). Quant à X _____, il a précisé : "Je faisais le lien entre les clients et M. A _____. Nous procédions à des taux de rabais de 2 à 5 % pour des bons clients qui achetaient plusieurs appartements. Je m'en référais toujours à A _____. En revanche pour les quatre appartements vendus par M. A _____, des rabais bien plus importants ont été accordés. Les rabais que l'on décidait en commun avec M. A _____ permettaient d'atteindre le bénéfice promis." (dossier, p. 815, rép. ad quest. 93).

Il ne ressort pas des actes de la cause que la société W _____ SA a accepté que X _____ SA discute de l'octroi de rabais à certains acquéreurs en posant comme condition que le bénéfice initialement fixé soit atteint. Personne ne l'a jamais prétendu. Même A _____, dans sa déposition, ne soutient pas avoir formulé cette condition à l'adresse de X _____, puisqu'il déclare avoir accepté les rabais proposés car il "pensai[t] au final obtenir [s]on bénéfice de 1'200'000 francs". On ne peut rien déduire de plus de sa déclaration.

La version des faits de l'autorité de première instance sur ce point n'est dès lors nullement erronée.

5.6 Sous l'angle de la constatation des faits, l'appelante reproche encore à l'autorité de première instance de n'avoir pas retenu que "des doutes sérieux existent quant à la question de savoir quel document reflète correctement l'accord véritable des parties sur les points qui divergent entre les versions du 'contrat de convention'". La juge de district aurait dès lors dû accorder "une importance particulière (...) aux promesses faites et aux engagements pris (...) lors de la séance du 16 juillet 2008".

Dans son jugement, l'autorité intimée a exposé de manière détaillée comment les parties sont finalement parvenues à un accord après plusieurs échanges de vue. Elle a notamment détaillé le contenu du courrier du 18 juillet 2008, qui relatait la teneur de la rencontre du 16 juillet 2008. Elle a ensuite expliqué que les parties avaient signé la convention du 1^{er} août 2008 (expressément citée au consid. 4 du jugement entrepris),

en précisant qu'il y avait eu "plusieurs échanges et modifications avant de parvenir au résultat final". Elle s'est fondée, pour arrêter la version des faits, sur les explications convergentes de A _____ (dossier, p. 806, rép. ad quest. 31 : "J'avais rédigé un projet de convention pour l'envoyer à M. Z _____ X _____ pour qu'il la valide. Je pense que M. Z _____ X _____ a apporté des modifications mais je ne me souviens pas desquelles. C'était une de mes conditions. Je voulais m'assurer de réaliser un bénéfice avec la promotion. Nous en avons discuté préalablement avec M. Z _____ X _____ qui était d'accord.") et de X _____ (dossier, p. 814, rép. ad quest. 86 : "La convention n'est pas parvenue en une fois. Nous avons des contacts très fréquents avec M. A _____ et avons déterminé un coût de construction et un coût de vente moyen après discussion. Ce n'est pas moi qui ai imposé ces chiffres, ils résultent d'une discussion commune. La garantie de bénéfice a été discutée et fixée lors d'une séance en présence de M. MM _____. C'était une volonté de M. A _____. Il y a eu plusieurs versions échangées avant d'aboutir à la convention définitive déposée dans le dossier bancaire."). Elle a encore relevé qu'une première version du contrat du 1^{er} août 2008 figure en cause (cf. dossier, p. 631 sv.; comportant une clause n° 4 différente de celle figurant dans la convention définitive). En se référant aux explications de A _____ lui-même (cf. not. dossier, p. 806, rép. ad quest. 33), elle a relevé qu'il s'agissait du premier projet que celui-ci avait adressé à X _____.

Compte tenu des explications fournies par les principaux intéressés, il n'y a aucune inexactitude relative à la constatation des faits, dans le jugement de première instance, en lien avec la conclusion de la convention du 1^{er} août 2008.

6. Dans son prononcé, la juge de district relève que le litige entre les parties porte sur le calcul du bénéfice de la promotion, celles-ci ne s'accordant ni sur le montant du coût de construction du bâtiment, ni sur celui des produits de vente à prendre en compte.

Sur la base notamment des explications fournies par l'expert judiciaire, l'autorité intimée a arrêté le coût de construction (comportant le montant de 345'700 fr. payé pour l'acquisition du terrain) à 5'778'779 fr. 60, le coût de l'opération à 6'199'686 fr. 60, le prix des ventes projeté à 7'723'000 fr. et le prix effectif des ventes à 7'248'500 francs. Elle a notamment spécifié que l'expert avait précisé, pour chacun des postes litigieux, "la raison pour laquelle il avait placé une dépense soit dans les coûts de construction, soit dans les coûts de l'opération".

Elle a ensuite procédé à une interprétation du contrat conclu entre les parties en cherchant à déterminer leur réelle et commune intention (art. 18 CO).

6.1 Du point de vue de la juge de district, les parties ont clairement défini, dans la convention du 1^{er} août 2008, le mode de calcul du bénéfice en ces termes : "Vente des locaux selon liste de prix, déduit le coût de construction et le coût du terrain = bénéfice de l'exercic[e]". Lors de son audition, A _____ a expliqué que, pour estimer le montant du bénéfice (1'200'000 fr.), il s'était fondé sur les prix de revient articulés par X _____, soit 5'030'000 fr. pour le bâtiment principal et 300'000 fr. pour les garages (dossier, p. 806, rép. ad quest. 34). Or, le montant de 5'030'000 fr. figure dans le devis daté du 16 juillet 2008, jour où X _____ a présenté le plan financier du projet de construction à A _____. Ce devis ne comporte aucun poste relatif à des commissions de courtage ou à des intérêts bancaires, mais uniquement des postes afférents au coût de construction. Ayant eu connaissance de ce plan financier au moment de la conclusion du contrat, A _____ ne pouvait ainsi ignorer que le coût de construction, pris en compte dans la convention du 1^{er} août 2008, ne comprenait pas les dépenses définies par l'expert comme "coût de l'opération".

W _____ SA a réglé l'intégralité des honoraires d'architecte alors que ceux-ci servaient de garantie pour un éventuel déficit de bénéfice (bénéfice inférieur à 1'200'000 fr.). Le 28 avril 2009, A _____ a signé le décompte des commissions de courtage (d'un montant total de 240'000 fr.) établi par X _____ SA. Le 2 juin 2010, W _____ SA a payé un acompte de 24'350 fr. sur ce montant et, les 22 septembre et 13 octobre 2009, elle a versé à ses sociétés partenaires des avances sur bénéfice pour un montant total de 712'435 fr. 60. Selon l'autorité intimée, on pouvait déduire d'un tel comportement qu'il n'y avait aucun litige relatif au calcul du bénéfice et que la demanderesse était convaincue que celui-ci excédait le montant garanti de 1'200'000 fr. (cf. jugement entrepris, consid. 15.2.1).

Par ailleurs, la première version du "Contrat de convention" (dossier, p. 631 sv.) comportait une clause selon laquelle X _____ SA garantissait à W _____ SA le versement d'un montant net de 1'200'000 fr., "après toutes factures payées, y compris le prix du terrain de CHF 350'000.00". Cette formulation permettait de considérer que le coût de construction comportait toutes les dépenses et correspondait ainsi au coût global de l'opération. Toutefois, cette clause a été modifiée puisque, dans la convention signée par les parties, il est spécifié que le bénéfice de 1'200'000 fr. est garanti, "après toutes factures payées pour la construction du bâtiment et du parking, y compris le prix du

terrain", avec la précision suivante : "Vente des locaux selon liste de prix, déduit le coût de construction et le coût du terrain = bénéfice de l'exercic[e]". On peut dès lors en déduire que les parties ont, selon toute vraisemblance, discuté de la question des coûts à prendre en considération et qu'une clarification est intervenue pour éviter une interprétation extensive de ceux-ci.

L'autorité de première instance a dès lors retenu que la volonté réelle des parties n'était pas d'inclure dans le coût de construction toutes les dépenses en lien avec la promotion, mais uniquement celles relatives à la construction proprement dite.

6.2 La juge de district a ensuite examiné comment les parties "entendaient calculer le prix total des ventes des appartements". Dans la version finale de leur accord, celles-ci ont mentionné que devait être prise en compte, pour le calcul du bénéfice, la "[v]ente des locaux selon liste de prix"; on pouvait en déduire qu'elles s'étaient entendues sur une liste de prix de vente des biens immobiliers de la promotion.

Selon l'autorité intimée, les deux parties étaient actives dans l'immobilier et jouissaient d'une certaine expérience dans ce domaine. Pour déterminer le bénéfice garanti de 1'200'000 fr., elles s'étaient fondées sur un "tableau des prix de vente estimés", soit le tableau établi par X _____ SA en août 2008. Comme les parties connaissaient le marché immobilier local et puisque la banque a octroyé un crédit de 4'500'000 fr. à W _____ SA sur la base de cette estimation, la juge de district en a déduit que "les prix au mètre carré" pris en compte pour l'élaboration de ce tableau étaient "adéquats". Lors de son audition, A _____ a spécifié que, pour estimer le bénéfice de l'opération immobilière, il s'était fondé sur "le tableau de vente", les prix ayant été arrêtés par X _____ (dossier, p. 806, rép. ad quest. 34 et 37). L'autorité de première instance en a conclu que "la volonté réelle des parties était de se fonder sur le tableau des ventes susmentionné - pour un montant total de 7'723'000 fr." - qui devait servir pour le calcul du bénéfice de la promotion.

6.3 De l'avis de la juge de district, un examen du dossier sous l'angle du principe de la confiance, s'il fallait retenir l'existence d'un "désaccord latent" des parties lors de la conclusion du contrat, aboutirait à un résultat identique. Elle a relevé à cet égard que, même versé dans les domaines de la construction et de l'immobilier, un architecte ne peut connaître les dépenses exorbitantes de sa sphère d'activité que le maître de l'ouvrage entend consentir pour mener son projet à chef. Il est ainsi "normal qu'il ne tienne pas compte, dans le coût de construction, de certains postes dont il ignore

l'existence ou l'étendue et sur lesquels il ne peut avoir aucune influence", comme par exemple "les honoraires et commissions attribués à des mandats externes". Ces frais ne constituent pas des dépenses nécessaires à la construction. En vertu du principe de la confiance, X _____ SA ne pouvait, raisonnablement et de bonne foi, concevoir que les montants versés en lien avec les mandats confiés à P _____ A _____, Q _____ SA, R _____, T _____ SA, M _____ SA et M^e S _____, devaient être inclus dans le coût de construction, même s'ils entraient dans le coût global de l'opération.

Par ailleurs, dans la convention signée par les parties, la défenderesse s'est réservée la faculté de choisir les entreprises adjudicatrices des travaux. La clause en question (n° 3) met en lumière la volonté de X _____ SA, clairement reconnaissable pour W _____ SA, de "conserver une certaine maîtrise sur les coûts de construction et de limiter son engagement relatif à la garantie du bénéfice aux coûts qu'elle était en mesure de prévoir et sur lesquels elle avait une influence".

Une analyse de la volonté objective selon le principe de la confiance a conduit, par conséquent, l'autorité intimée à prendre en considération, pour le calcul du bénéfice, un coût de construction chiffré à 5'778'779 fr. 60, et non le coût de l'opération comportant toutes les dépenses en lien avec la promotion.

6.4 Pour ce qui concerne la détermination du produit, au regard du principe de la confiance, on ne peut, de l'avis de la juge de première instance, prendre en compte les ventes effectivement réalisées, comme le soutient W _____ SA. Dans le cadre de l'accord conclu, A _____ s'était réservé le droit de vendre des appartements en spécifiant que la commission de courtage serait versée à M _____ SA. Il était libre de céder les biens immobiliers au prix qu'il souhaitait, sans avoir à obtenir l'aval de X _____ SA. Il a exploité cette faculté puisque la société W _____ SA a vendu les deux appartements les plus chers de la promotion, en octroyant aux acquéreurs un rabais de l'ordre de 100'000 fr. par appartement. Comme les actes de vente étaient en définitive conclus entre les acquéreurs et W _____ SA, X _____ ne pouvait, de son côté, pas fixer un prix de vente, dans le cadre de son activité de courtier, sans l'accord exprès de cette société-ci. Il y avait donc une disparité évidente entre "les facultés respectives de chacune des parties d'influencer le prix des ventes par rapport aux prix fixés dans le tableau des ventes". Compte tenu de cette "disparité", X _____ pouvait, raisonnablement et de bonne foi, partir du principe que serait pris en compte, pour le calcul du bénéfice de la promotion, le chiffre de 7'723'000 fr., tiré du

tableau des ventes établi dès le départ, plutôt que les prix des ventes effectivement enregistrés.

7. Selon l'appelante, qui se plaint à cet égard d'une violation de l'article 310 let. a CPC ("Violation du droit"), l'autorité de première instance a considéré, de manière erronée, que le coût de construction comprend uniquement les dépenses liées à la réalisation technique du bâtiment et que le bénéfice de la promotion doit être déterminé en prenant en considération les "prix arrêtés dans les plaquettes de vente".

7.1 En tant que la demanderesse fait grief à la juge de district de n'avoir pas tenu compte des allégués n^{os} 108 sv. de l'écriture de duplique et d'avoir estimé que la défenderesse avait valablement contesté les allégués n^{os} 35 à 72 de la demande, la cour de céans se réfère aux explications fournies aux considérants 5.1 sv. ci-devant, qui règlent la question.

7.2 Pour ce qui concerne l'argument tiré du devis de 5'030'000 fr. relatif au projet de construction (cf., *supra*, consid. 6.1), contrairement à ce que soutient l'appelante (cf. écriture d'appel, p. 17 sv.), l'autorité de première instance était en droit de se fonder sur ce document pour interpréter la convention conclue entre les parties (cf., *supra*, consid. 5.3), car la partie défenderesse en avait clairement fait état dans son écriture de réponse (allégué n^o 80; admis par la partie demanderesse); celle-ci avait spécifié que ledit document, portant sur un coût initial estimé à 5'030'000 fr. "pour le bâtiment, le label minergie, les taxes et les honoraires", avait été transmis à A _____ et elle se référait à la pièce en question ("à déposer"). Il est par ailleurs fait mention de ce devis dans le courrier du 18 juillet 2008 et dans la convention du 1^{er} août 2008, versés en cause, ainsi que lors des auditions de MM _____ et de A _____, notamment. Compte tenu des actes de la cause, l'appelante est mal venue de soutenir que ce document "ne fait pas partie des faits du procès".

Pour le reste, W _____ SA prétend que, malgré l'existence de ce devis, X _____ ne pouvait ignorer que pour le promoteur, comme il l'a déclaré, "ce qui importe est l'ensemble des frais liés à la construction". Elle répète à cet égard ce qu'elle avait déjà affirmé en première instance (cf. not. dossier, p. 1263) et se contente de soutenir que A _____ ignorait, au moment de la signature de la convention du 1^{er} août 2008, que le coût de construction ne comprenait pas l'ensemble des dépenses liées à la promotion. Elle ne fait, sur ce point, que présenter sa propre version des faits sans expliquer en quoi le raisonnement de la juge de district serait erroné.

7.3 L'appelante conteste ensuite avoir eu connaissance du résultat financier de la promotion lorsqu'elle avait signé, le 18 avril 2009, le décompte des commissions de courtage et versé, le 2 juin 2010, un acompte de 24'350 fr. sur le montant total de ces commissions. L'autorité de première instance aurait dès lors estimé à tort que, par de tels actes, A _____ avait confirmé que le bénéfice de 1'200'000 fr. était réalisé et qu'il n'y avait pas de litige en lien avec le calcul dudit bénéfice.

En réalité, ce que la juge de district a voulu signifier, en exposant les actes ainsi posés par A _____, c'est qu'au moment de leur survenance, il n'y avait pas encore de différend entre les parties sur l'interprétation à donner à la convention. Sur ce point, on ne peut que confirmer la constatation émise dans le jugement de première instance selon laquelle le litige relatif au calcul du bénéfice de la promotion n'est survenu qu'au moment où X _____ SA a engagé une poursuite contre W _____ SA pour obtenir le paiement du solde de son salaire de courtier. Il n'y a pas eu de divergences entre les parties sur le calcul du bénéfice avant l'introduction de la poursuite en question. L'autorité de première instance a certes souligné que, puisqu'W _____ SA avait signé le décompte des commissions de courtage, payé un acompte de plusieurs milliers de francs et versé des avances sur bénéfice de plus de 712'000 fr. à ses sociétés partenaires, elle avait sans doute à l'esprit que le bénéfice de 1'200'000 fr. était atteint. Cette constatation ne représentait qu'un élément - supplémentaire - pour déterminer quelle était la volonté réelle des parties au moment de la conclusion de la convention du 1^{er} août 2008. La première juge n'a rien voulu inférer de plus des agissements de la demanderesse. Elle n'a notamment pas retenu que celle-ci avait admis la réalisation du bénéfice garanti, mais simplement soutenu que le comportement de la société concernée constituait un indice pour interpréter la convention comme l'entendait la partie défenderesse (cf., *supra*, consid. 6.1).

7.4 Selon l'appelante, comme plusieurs versions du "contrat de convention" figurent en cause, des doutes sérieux subsistent sur le point de savoir quel document reflète correctement la volonté des parties. Dès lors, il convient d'accorder une importance particulière aux engagements pris par X _____ lors de la séance du 16 juillet 2008, "exprimé[s] maladroitement par la suite". Selon le principe de la confiance, le terme de bénéfice, pour une société promotrice, ne peut constituer que "la différence entre tous les encaissements et toutes les dépenses". Le jugement contesté ne tient pas compte de cet élément. L'autorité de première instance aurait ainsi violé l'article 18 CO, en se

limitant à examiner la lettre de la convention et en ne recherchant pas le sens qu'il fallait de bonne foi attribuer aux termes utilisés.

W _____ SA perd toutefois de vue qu'une seule convention a été signée par les deux parties; il s'agit du document qui figure en p. 754 sv. du dossier. L'autre version de la convention à laquelle la partie appelante fait référence au point 6.5 (§ 1) de son appel (cf. dossier, p. 631 sv.) constitue un projet qui a été modifié, avant la signature de l'accord final. Dans sa déposition, A _____ a clairement spécifié qu'il s'agissait du "premier projet" qu'il avait adressé à X _____.

L'autorité de première instance a, de manière pertinente, mis en lumière les modifications intervenues entre les versions de la convention pour déterminer quelle avait été la volonté réelle des parties au moment de la signature de la convention définitive (cf. jugement entrepris, consid. 15.2.1 dernier §). Compte tenu des actes de la cause, il n'y a pas de doute possible sur la version de la convention qu'il y a lieu de prendre en considération pour savoir ce que les parties ont voulu dans leur contrat. Il ressort de la comparaison des versions figurant au dossier que les sociétés concernées n'ont pas entendu inclure dans le coût de construction toutes les dépenses en lien avec la promotion mais uniquement celles relatives à la construction proprement dite. En effet, si les parties avaient voulu inclure dans le coût de construction toutes les dépenses en lien avec la promotion, la mention du coût du terrain aurait été inutile.

7.5 La partie appelante s'en prend ensuite au raisonnement subsidiaire de la juge de district fondé sur une interprétation objective (interprétation selon le principe de la confiance; cf. jugement attaqué, consid. 15.2.3).

Elle soutient que, compte tenu de son expérience, dans le milieu de l'immobilier, X _____ connaissait tous les "aspects financiers de la promotion"; la défenderesse était ainsi en mesure d'effectuer "une estimation, au moins globale, des frais qui n'étaient pas strictement liés à la construction". Le maître de l'ouvrage pouvait donc, de bonne foi, s'attendre, à ce que cette estimation "comprenne tous les coûts de l'opération".

L'autorité de première instance a certes retenu que X _____ était "versé dans les domaines de la construction et de l'immobilier". Elle a toutefois souligné, de manière pertinente, que la défenderesse ne pouvait "connaître toutes les dépenses qui sortent de sa sphère d'activité" et consenties par le maître de l'ouvrage "afin de mener à bien son projet". Il s'agissait notamment dans le cas d'espèce "des honoraires et commissions

attribuées à des mandats externes tels que P _____ A _____, Q _____ SA, R _____, T _____ SA, M _____ SA et Me S _____" (cf., *supra*, consid. 6.3). Selon le jugement entrepris, lorsque le maître de l'ouvrage choisit d'engager des mandataires "afin de suivre les travaux à sa place ou d'acquérir le terrain pour lui", de tels frais ne constituent objectivement pas "des dépenses nécessaires à la construction"; X _____ SA ne pouvait, raisonnablement et de bonne foi, pas considérer que ces divers postes étaient à inclure dans le coût de construction.

L'appelante n'explique pas précisément en quoi le raisonnement du premier juge serait erroné. Quoi qu'il en soit, celui-ci a relevé, avec bon sens, que X _____ SA n'était pas en mesure de déterminer les dépenses de promotion qui n'étaient pas directement liées aux frais de construction. C'est sans aucun doute pour cette raison que la défenderesse s'était opposée à la première version de la convention, qui prévoyait de prendre en considération "toutes les factures payées", puisque figurent, dans la version finale, les termes "toutes les factures payées pour la construction du bâtiment et du parking". Les explications de la juge de première instance l'emportent donc clairement sur celles de l'appelante.

7.6 Selon W _____ SA, les commissions de courtage doivent être prises en compte dans les coûts de construction. Dans le cas contraire, elle serait doublement "pénalis[ée]", puisqu'elle aurait à verser les indemnités de courtage et à "payer un droit de participation" plus élevé au bénéfice. Compte tenu des "multiples avantages déjà accordés" à la défenderesse dans le cadre de leur contrat (mandat de courtage, mandat d'architecte et clause de participation au bénéfice), il serait injustifié de ne pas inclure lesdites commissions dans le coût de construction. X _____ SA "ne pouvait légitimement s'attendre à ce que W _____ SA accepte une solution qui la pénaliserait autant".

L'appelante perd toutefois de vue que, selon le contrat, elle entendait obtenir un bénéfice net de 1'200'000 fr. ("après toutes factures payées pour la construction du bâtiment et du parking, y compris le prix du terrain"). Par ailleurs, X _____ SA s'était engagée à acquérir différents biens immobiliers dans la promotion pour un prix global de 600'000 fr. et elle avait mis "en garantie le paiement du montant de ses honoraires" si W _____ SA n'obtenait pas le bénéfice susmentionné. Dans ces conditions, l'argument de l'appelante selon lequel il y aurait un déséquilibre contractuel en cas de non-prise en compte des commissions de courtage dans le coût de construction n'est

pas pertinent. Par ailleurs, on ne voit pas en quoi le salaire de courtier constituerait un coût de construction. C'est ainsi à juste titre que la juge de première instance a estimé, sous l'angle subsidiaire du principe de la confiance, que X _____ SA était légitimée à considérer que les commissions de courtage n'avaient pas à être comprises dans le coût de construction.

8. Pour ce qui concerne le "calcul des produits", W _____ SA soutient que, "logiquement, ce sont les prix de vente effectifs des appartements pour un total de CHF 7'248'500.- qui doivent servir de base pour la détermination du bénéfice de la promotion".

Selon la juge de première instance, il ressort "clairement de l'instruction de la cause que la volonté réelle des parties était de se fonder sur le tableau des ventes" établi avant la signature de la convention du 1^{er} août 2008.

8.1 Pour contester le jugement entrepris sur ce point, W _____ SA remet à nouveau en cause le fait, retenu par la juge de district, qu'un tableau des ventes aurait servi de base aux discussions précontractuelles.

Ce point a été traité au considérant 5.4 ci-dessus auquel il est purement et simplement renvoyé.

8.2 Selon l'appelante, les tableaux des ventes ne représentent que des "listes de prix pressentis", qui n'avaient pour but que d'estimer le bénéfice de l'opération "de manière réaliste"; il s'agissait uniquement, selon les termes de l'expert judiciaire, de "prix espérés". Si les listes de prix avaient eu une portée autre qu'indicative, X _____ SA n'aurait "certainement pas pu y déroger sans compromettre intentionnellement le résultat de bénéfice de CHF 1'200'000.- qu'elle s'était engagée à garantir", en octroyant des rabais aux acquéreurs. De l'avis de W _____ SA, dans sa déposition X _____ a confirmé qu'il avait accordé des rabais, que la liste de prix n'était pas contraignante et qu'il s'était engagé à garantir un bénéfice de 1'200'000 fr. après encaissement des prix réels des appartements.

Dans son prononcé, la juge de district a relevé, de manière pertinente, que, selon le point 4 de la convention, le bénéfice de la promotion doit être calculé en prenant en compte la "[v]ente des locaux selon liste de prix". En sus du "contenu textuel clair de la convention", il ressort de la déclaration même de A _____ que celui-ci s'était fondé sur "le tableau de vente", dont il avait eu connaissance avant la signature de la

convention, pour déterminer le montant du bénéfice escompté. Selon les actes de la cause, les parties s'étaient entendues pour prendre en considération le montant de 7'723'000 fr. dudit tableau, à titre de "produit servant à calculer le bénéfice final". Par ailleurs, sur la base du principe de la confiance, il fallait considérer que X _____ SA pouvait, de bonne foi, partir de l'idée que la demanderesse entendait se fonder sur les prix de vente initialement convenus, et non sur ceux réellement réalisés, puisque celle-ci bénéficiait d'une marge de manœuvre très limitée dans la négociation des prix, alors que W _____ SA "disposait d'une liberté d'action totale" (cf. jugement entrepris, consid. 15.2.4).

L'appelante soutient que la liste de vente n'avait qu'une portée indicative. Cette explication ne trouve cependant aucune assise dans le dossier. Certes, X _____ SA a discuté de l'octroi de rabais variant entre 0 % et 5 % avec certains acquéreurs de biens immobiliers. Lesdits rabais n'étaient cependant pas octroyés par la défenderesse puisque ce n'est pas elle qui concluait les actes de vente, mais bien par W _____ SA en sa qualité de maître de l'ouvrage. C'est cette société-ci qui disposait de la faculté d'accepter ou non les rabais négociés avec les acheteurs. Elle était totalement libre, à cet égard, de s'écarter de la liste de prix préalablement fixée, mais elle devait alors en assumer les conséquences financières. Lors de sa déposition, X _____ a confirmé que des rabais pouvaient être accordés, mais que, quoi qu'il en soit, ceux-ci "ne compromettaient pas le bénéfice garanti". Il n'a nullement, de la sorte, admis que le produit des ventes réellement réalisé devait être pris en compte pour le calcul du bénéfice; il a simplement voulu relever que les rabais négociés par le truchement de sa société étaient à ce point peu conséquents qu'ils ne risquaient pas d'affecter la réalisation du bénéfice garanti (1'200'000 fr.).

8.3 W _____ SA reproche enfin à l'autorité de première instance d'avoir estimé, dans son raisonnement fondé sur le principe de la confiance (en lien avec la détermination du produit des ventes) qu'elle était à l'origine d'un manco de plus de 200'000 fr. en vendant deux appartements à des partenaires de la promotion au prix de revient. Selon l'appelante, elle n'a causé "aucune perte" puisqu'elle a renoncé à sa commission de courtage lors de la vente des biens immobiliers en question.

Il sied d'emblée de relever que la société concernée n'établit nullement qu'elle aurait eu droit à une commission de courtage de quelque 100'000 fr. par appartement vendu. Si l'autorité de première instance a mis le doigt sur le point en question, c'est pour relever et souligner que le maître de l'ouvrage était libre de consentir les rabais qu'il entendait,

sans avoir à en référer à la partie défenderesse. Il s'agit d'un élément qui, sous l'angle du principe de la confiance, explique que la défenderesse ne pouvait avoir accepté que le produit des ventes pour le calcul du bénéfice garanti intervienne sur la base des prix de vente effectifs, n'ayant pas la maîtrise de ceux-ci. W _____ SA était en effet libre de vendre les biens immobiliers au prix qu'elle décidait, sans que X _____ SA ne puisse s'y opposer.

9. Selon W _____ SA, les conclusions de l'expert doivent être "rejetées". Elle reproche en particulier à l'architecte B _____ d'avoir "posé des constats fondés uniquement sur sa propre interprétation (purement littérale) de la convention du 1^{er} août 2008", se "substitu[ant]" à l'autorité judiciaire et se "positionn[ant]" à tort sur des questions de droit". De son point de vue, la juge intimée n'a pas tenu compte de ces "vices majeurs" qui ont affecté "la manière de procéder de l'expert".

9.1 Le jugement entrepris relève que l'expert judiciaire a bien détaillé chaque étape de son raisonnement; celui-ci a notamment exposé, dans son rapport complémentaire du 20 septembre 2019, pour chacun des postes litigieux (plus de 200), les motifs pour lesquels il avait intégré les dépenses consenties soit dans le coût de construction, soit dans le coût de l'opération. La juge de district a certes reconnu que l'expert concerné avait parfois répondu à certaines questions en ayant "recours à des raisonnements que l'on pourrait qualifier de juridiques", se référant notamment à la lettre de la convention conclue entre les parties "afin de déterminer des notions qui devaient être analysées uniquement sous un angle technique". L'autorité intimée a toutefois souligné qu'en déterminant deux manières de calculer le coût de construction et le produit réalisé, l'expert avait "apporté les réponses techniques nécessaires et suffisantes" pour permettre à l'autorité judiciaire de régler le litige en pleine connaissance de cause. S'il avait parfois débordé du cadre purement technique de son mandat, c'était uniquement "dans le but de répondre le plus complètement possible aux questions" posées. La juge de district a souligné que, quoi qu'il en soit, l'autorité judiciaire n'était en aucun cas liée par les réponses de l'expert relatives à des points de nature juridique.

Il ressort du dossier que c'est le libellé de certaines questions posées par la demanderesse qui a conduit l'expert à livrer son interprétation de la convention du 1^{er} août 2008. Ayant pris connaissance du dossier, il ne pouvait passer totalement sous silence le contenu de ladite convention pour répondre aux questions 5.1, 6.2 et 6.3 auxquelles W _____ SA fait référence dans son mémoire d'appel. Il a interprété la notion de bénéfice, de produit de la promotion et de coût de construction à travers le

prisme des termes employés par les parties dans leur accord. Si son travail a certes débordé sur le terrain de l'interprétation de l'accord conclu entre les parties, il a fourni à l'autorité judiciaire tous les éléments nécessaires sous l'angle des données techniques. Libre d'apprécier les moyens de preuves, la juge de première instance n'était nullement liée par les considérations de l'expert exorbitantes du cadre technique (cf. not. ATF 138 III 193 consid. 4.3.1). Elle ne s'est d'ailleurs pas fondée sur l'opinion de l'expert lorsque celui-ci s'est exprimé sur une question de droit (cf., à ce propos, ATF 130 I 337 consid. 5.4.1; arrêt 5A_795/2013 du 27 février 2014 consid. 5.1.2) et l'appelante se trompe lorsqu'elle soutient que l'autorité de première instance n'a pas tenu compte des "vices" qui ont affecté "la manière de procéder de l'expert". Même si l'architecte B _____ s'est parfois aventuré sur le terrain de l'interprétation de la convention en raison de la teneur des questions qui lui étaient posées, cette entorse à la règle selon laquelle l'expert n'a pas à se pencher sur des questions de droit, ne saurait, dans les circonstances de l'espèce, conduire à écarter du dossier l'ensemble de ses rapports d'expertise.

9.2 W _____ SA reproche derechef à l'expert d'avoir violé son devoir d'impartialité et le droit d'être entendu de la demanderesse. Elle se contente, sur ce point, de se référer au point 3b de son écriture de plaidoiries écrites. Or, si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés en première instance ou ne fait que renvoyer aux moyens soulevés devant le premier juge, elle ne satisfait pas aux exigences de motivation posées par l'article 311 al. 1 CPC et elle est irrecevable (cf., *supra*, consid. 1.2 et les réf.). Partant, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce grief.

Quoi qu'il en soit, ce n'est pas parce que l'expert a interprété la convention comme la défenderesse qu'il faille en déduire un défaut d'impartialité. Dans le cas contraire, toute expertise plus favorable à l'une des parties plutôt qu'à l'autre devrait être d'emblée écartée. Quant au grief de la violation du droit d'être entendu, la cour de céans fait siennes les considérations émises par la juge de district dans sa décision du 13 avril 2018 (cf. dossier, p. 968 sv.).

9.3 L'appelante soutient finalement que, si les résultats de l'expertise ne sont pas "totalement écartés", les conclusions de l'expert "doivent être appréhendées en tenant compte des allégués n° 108 et 109 de la duplique", avec pour conséquence que le coût de construction de la promotion F _____ comprend tous les coûts avancés par W _____ SA et se chiffre dès lors à 6'224'751 fr. 70.

Par cet argument, W _____ SA répète son grief relatif à une prétendue non-prise en compte par l'autorité de première instance des allégués en question. Il suffit donc, sur ce point, de renvoyer céans aux considérations émises au considérant 5.1 ci-avant.

10. En définitive, aucun des griefs présentés par l'appelante n'étant accueilli, son appel doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Le jugement de première instance est par conséquent en tous points confirmé.

Puisque les produits à prendre en compte se montent à 7'723'000 fr. et le coût de construction à 5'778'779 fr. 60, le bénéfice déterminant se chiffre à 1'944'220 fr. 40. Comme ce montant est supérieur au bénéfice garanti, la demanderesse ne dispose pas de créance compensante, tirée de la clause de garantie du bénéfice, à opposer à la prétention de la partie adverse en paiement de son salaire de courtier. Le montant de 215'650 fr., objet de la poursuite n° xxx de l'office des poursuites du district de S, est ainsi dû, avec intérêt à 5 % dès le 13 décembre 2013 (soit dès le lendemain de la notification du commandement de payer) et l'action en libération de dette, rejetée.

La défenderesse a également droit, en vertu de l'accord conclu, à la moitié du bénéfice, en tant qu'il excède 1'200'000 francs. W _____ SA versera dès lors à ce titre 372'110 fr. 20 $[(1'944'220 \text{ fr. } 40 - 1'200'000 \text{ fr.}) : 2]$, avec intérêt à 5 % dès le 6 mars 2015, à X _____ SA (cf. consid. 17 du jugement entrepris).

11. En vertu de l'article 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsque aucune partie n'obtient entièrement raison, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Cette disposition s'applique également pour régler le sort des frais de seconde instance.

11.1 Vu le sort réservé à l'appel, il n'y a pas lieu de modifier ni le montant, ni la répartition des frais et des dépens de première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC *a contrario*).

Dans ces circonstances, pour les motifs exposés par la juge de district (consid. 18.1 du jugement querellé), les frais de première instance, fixés conformément aux dispositions applicables (cf. not. art. 3 al. 1, 13 et 16 LTar) à 63'000 fr. (indemnité d'huissier : 50 fr.; indemnités aux témoins : 521 fr.; frais d'expertise : 37'433 fr. 20; émoulement de justice : 24'995 fr. 80), sont mis à la charge de la demanderesse appelante, qui versera à la défenderesse appelée une indemnité de 29'000 fr. à titre de dépens et 37'940 fr. à titre de restitution d'avances.

11.2 En appel, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (cf. art. 13 al. 1 LTar).

En l'espèce, le degré de difficulté de la présente cause et son ampleur doivent être qualifiés d'ordinaires. Eu égard à la valeur litigieuse déterminante (587'760 fr. 20; cf. art. 94 al. 2 CPC et, *supra*, consid. 1.1), aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment, l'émolument de justice est arrêté à 15'000 francs. Vu le sort de l'appel, la demanderesse appelante supporte le paiement de ce montant, qui est prélevé sur l'avance de frais qu'elle a effectuée. Le solde de cette avance (soit 5000 fr.) lui sera restitué.

Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). Ils varient entre 9800 fr. et 12'320 fr. (40 % de 24'500 fr., respectivement de 30'800 fr.; art. 34 al. 1 et 2 LTar).

En l'espèce, vu l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelée, qui a consisté à prendre connaissance de l'écriture d'appel et à rédiger la réponse du 1^{er} février 2021, l'indemnité de dépens due par W _____ SA à X _____ SA est fixée à 11'000 fr., débours et TVA compris (art. 27, 29, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a CPC). L'indemnité totale due à ce titre par la demanderesse appelante à la défenderesse appelée se chiffre ainsi à 40'000 fr. (1^{ère} instance : 29'000 fr.; appel : 11'000 fr.).

Par ces motifs,

Prononce

L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable; en conséquence, il est statué :

1. L'action en libération de dette est rejetée; W _____ SA est condamnée à verser 215'650 fr., avec intérêt à 5 % dès le 13 décembre 2013, à X _____ Y _____ et Z _____ SA.
- 2 Il est donné acte à X _____ Y _____ et Z _____ SA que la mainlevée provisoire de l'opposition accordée par décision du 3 septembre 2014 dans le cadre

de la poursuite n° xxx de l'Office des poursuites du district de Sion devient par conséquent définitive.

3. La demande reconventionnelle est admise et W _____ SA paiera 372'110 fr. 20, avec intérêt à 5 % dès le 6 mars 2015, à X _____ Y _____ et Z _____ SA.
4. Les frais judiciaires, fixés à 78'000 fr. (première instance : 63'000 fr.; appel : 15'000 fr.), sont mis à la charge de la société W _____ SA.
5. W _____ SA versera à X _____ Y _____ et Z _____ SA 37'940 fr. à titre de restitution d'avances et une indemnité de 40'000 fr. à titre de dépens.

Ainsi jugé à Sion, le 12 décembre 2022