Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 328/2019

Arrêt du 9 décembre 2019

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les Juges fédérales
Kiss, Présidente, Klett, Hohl, Niquille et May Canellas.
Greffier : M. Curchod.

Participants à la procédure
A._____,
représenté par Me Alexandre Zen-Ruffinen,
recourant,

contre

B._____ SA,
représentée par Me Philippe Pont,
intimée.

Objet
Société simple, prêt partiaire.

recours contre le jugement du Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II, du 23 mai 2019 (C1 14 57).

Faits :

A.

A.a. B._____ SA (ci-après la défenderesse, l'intimée) est une société notamment active dans le domaine de l'immobilier ayant son siège à X._____ (Valais). C._____ est le président du conseil d'administration de cette société. Il dispose d'un droit de signature individuelle.
A._____ (ci-après le demandeur, le recourant) est un promoteur immobilier, administrateur unique, avec droit de signature individuelle, de D._____ SA, société sise à Y._____ ayant notamment pour but l'exploitation d'un bureau d'architecture et d'entreprise générale.

A.b. C._____ et A._____ ont entretenu des relations d'affaires durant plusieurs années. Après avoir mené à bien un premier projet immobilier commun portant sur la réalisation d'un centre de distribution, ils ont entrepris d'autres projets faisant l'objet du présent litige.

A.b.a. Élaboré dès 2005, le projet " L._____ " consistait en la construction d'un centre commercial comprenant environ 10'000 m2 de surface de vente ainsi que 550 places de parc sur le territoire de la commune de V._____ (Vaud). Dans le cadre de ce projet, les parties ont conclu avec E._____ un acte de " vente à terme conditionnelle " portant sur la vente des parcelles n° s 40 et 141 inscrites au registre foncier de V._____ pour la somme de 13'500'000 fr. Cet acte prévoyait notamment, pour le cas où le permis de construire ne serait pas accordé, la caducité de la promesse de vente et le remboursement par le vendeur de 1'000'000 fr. sur l'acompte de 1'500'000 fr. versé par les acquéreurs.
Par convention du 21 février 2007, la société F._____ s'est engagée à acquérir auprès des parties les parcelles susmentionnées ainsi que le centre commercial devant y être érigé. La validité de cette convention était subordonnée à l'obtention du permis de construire. Par convention des 26 juin 2008 et 3 juillet 2008 conclue entre la société G._____ et le demandeur, ce dernier s'est engagé, en qualité de " futur propriétaire " desdites parcelles, à remettre à bail à la première 9'000 m2 dans le centre commercial à ériger. La défenderesse n'était ni partie à cette dernière convention

ni même mentionnée dans celle-ci.
S'agissant des contributions respectives des parties, la défenderesse a fait valoir un versement de 1'500'000 fr. à titre d'acompte dans le cadre de l'achat des parcelles. Après avoir d'abord formulé un montant plus élevé, le demandeur a estimé le montant des honoraires pour les prestations d'architecte, ayant été confiées à son propre bureau d'architecture, à 2'505'802 fr. Il a également fait valoir 185'792 fr. 15 à titre de frais additionnels engagés dans le cadre du projet.
Par décision du 9 novembre 2007, le Service du développement territorial du canton de Vaud a refusé l'autorisation spéciale requise pour la demande de permis de construire. Les recours interjetés par les parties auprès du Tribunal cantonal du canton de Vaud, puis du Tribunal fédéral, ont été rejetés. À la suite de ces décisions, le projet " L._____ " a été abandonné. Après que les parties ont entamé une procédure judiciaire à l'encontre de E._____, ce dernier a finalement versé la somme de 1'000'000 fr. sur le compte du notaire ayant instrumenté l'acte de " vente à terme conditionnelle "

A.b.b. En dépit des difficultés rencontrées, les parties ont poursuivi leur collaboration. Le 2 novembre 2007, elles ont signé un " contrat de société simple " ayant pour objet les projets " M._____ ", " N._____ " et " O._____ ". Selon ce contrat, le projet " M._____ " concernait la construction d'un immeuble résidentiel de luxe de 1'500 m2 de surface bâtie. Le projet " N._____ " et " O._____ " avaient quant à eux pour objet la " création d'un village valaisan mettant en valeur les richesses naturelles et le potentiel touristique de la région, selon une démarche adaptée au[x] critères écologiques et économiques contemporains ".
Il était prévu que la défenderesse verse un " montant forfaitaire " de 5'000'000 fr. (1'000'000 fr. pour le projet " M._____ " et 2'000'000 fr. pour chacun des projets " N._____ " et " O._____ ") sur un compte ouvert au nom du demandeur au 15 novembre 2007. La défenderesse devait percevoir par la suite un montant de 10'000'000 fr. à titre de remboursement de ses investissements et participation aux bénéfices (2'000'000 fr. pour le projet " M._____ ", le 15 décembre 2009, 4'000'000 fr. pour le projet " N._____ ", le 15 décembre 2010, et 4'000'000 fr. pour le projet " O._____ ", le 15 décembre 2011). Il était également prévu que la défenderesse pourrait être amenée à effectuer un nouveau versement de l'ordre de 20'000'000 fr. au 1 er septembre 2009, pour lequel elle percevrait " un intérêt moratoire et participation au bénéfice promotionnel fixé au taux de 12% ". Enfin, le contrat stipulait que dans l'hypothèse du non-octroi des autorisations de construire, la défenderesse se verrait rembourser sa mise de fonds propres, sans intérêts, tous les frais engendrés restant à la charge du demandeur. Conformément à ses engagements, la défenderesse a par la suite versé la somme de 5'000'000 fr..
Dès sa mise à l'enquête, le projet " M._____ " a fait l'objet d'oppositions de la part de voisins en raison de la configuration des toitures. Au 15 décembre 2009, aucun permis de construire n'avait été obtenu. Dans un courrier électronique du 9 décembre 2009, le demandeur annonçait à la défenderesse qu'un montant de 1'000'000 fr. allait lui être remboursé conformément au contrat signé. Le permis de construire pour le projet a finalement été délivré le 15 novembre 2011, au terme notamment d'une procédure judiciaire.
S'agissant des projets " O._____ " et " N._____ ", le demandeur a communiqué à la défenderesse que l'obtention des permis de construire prenait plus de temps que prévu. Par courrier du 9 décembre 2011, le demandeur a informé la défenderesse que le permis de construire pour le projet " O._____ " n'avait toujours pas été délivré " à ce jour " et que le remboursement de 2'000'000 fr. à la défenderesse était prévu (1'000'000 fr. au 31 décembre 2011 et 1'000'000 fr. au 31 mars 2012). De manière similaire, le remboursement des investissements de la défenderesse en lien avec le projet " N._____ ", soit 2'000'000 fr., était fixé au 30 juin 2013, le permis de construire nécessaire à la réalisation de ce projet ne pouvant être obtenu dans le délai convenu. Par décisions du 18 juillet et 5 décembre 2012, la Commune de W._____ a finalement octroyé l'autorisation de construire. Un recours dirigé contre l'autorisation du 5 décembre 2012 pour la partie dite " hôtelière " du projet, a été rejeté par le Conseil d'Etat. Un recours interjeté contre cette décision a été rejeté par le Tribunal cantonal valaisan.

A.c. Par la suite, des discussions ont eu lieu entre les parties au sujet de prétentions réciproques en lien avec les projets susmentionnés. En substance, la défenderesse faisait valoir son droit au remboursement de son investissement de 1'500'000 fr. dans le projet " L._____ " ainsi qu'à une participation forfaitaire au bénéfice des projets " M._____ " et O._____ ". Elle demandait également le remboursement de son investissement de 2'000'000 fr. dans le projet " N._____ ". Aucun accord n'a pu être trouvé entre les parties.

B.

B.a. Par courrier du 7 février 2013, la défenderesse a mis le demandeur en demeure de lui verser 5'000'000 fr. dans les 10 jours, soit 2'000'000 fr. à titre du remboursement du " prêt " octroyé dans le cadre du projet " N._____ ", 1'000'000 fr. à titre de participation au bénéfice dans le cadre du projet " M._____ " et 2'000'000 fr. dans le cadre du projet " O._____ ". Le 8 juillet 2013, le demandeur s'est vu notifier un commandement de payer portant sur la somme de 2'000'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 novembre 2007, à titre de remboursement du " prêt " relatif au projet " N._____ ". Après que le demandeur a formé opposition, la défenderesse a requis mainlevée de celle-ci. Par décision du 9 janvier 2014, le tribunal de district a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 2'000'000 fr., sans intérêts.

B.b. Par acte du 18 février 2014, le demandeur a ouvert action en libération de dette à l'encontre de la défenderesse auprès du Tribunal cantonal du Valais. Il a conclu à ce qu'il soit constaté qu'il ne devait pas à la défenderesse la somme de 2'000'000 fr. faisant l'objet de la mainlevée provisoire en se réservant " d'agir pour le solde de la créance compensante ". Par réponse du 20 juin 2014, la défenderesse a conclu au rejet de l'action en libération de dette et, de manière reconventionnelle, au paiement par le demandeur de 3'000'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 décembre 2009 sur 1'000'000 fr. et intérêts à 5% dès le 15 décembre 2011 sur le montant de 2'000'000 fr.
Par jugement du 23 mai 2019, le Tribunal cantonal du Valais a rejeté l'action en libération de dette du demandeur et a levé définitivement l'opposition au commandement de payer à concurrence de 2'000'000 fr. plus intérêts moratoires au taux de 5% dès le 16 juin 2015. Il a partiellement admis la demande reconventionnelle de la défenderesse, condamnant le demandeur à lui verser 2'000'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 16 juin 2015.

C.
Le demandeur forme un recours en matière civile au Tribunal fédéral en vue de l'annulation du jugement du 23 mai 2019. Il conclut, principalement, à ce que l'arrêt entrepris soit réformé en ce sens qu'il est constaté que la somme de 2'000'000 fr. faisant l'objet de la mainlevée provisoire n'est pas due et que les conclusions reconventionnelles de l'intimée sont rejetées et, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
L'intimée conclut au rejet du recours. Les parties ont répliqué et dupliqué. L'autorité précédente s'est référée aux considérants de son jugement.

Considérant en droit :

1.
Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie ayant succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue par un tribunal supérieur ayant statué en tant qu'instance cantonale unique sur un litige patrimonial d'une valeur litigieuse supérieure à 100'000 fr. en vertu de l'art. 8 CPC (art. 75 al. 2 let. c LTF, art. 74 LTF), le recours en matière civile est recevable sur le principe, sous réserve de l'examen des griefs particuliers.

2.
Le recourant fait grief à la cour cantonale d'avoir violé son droit d'être entendu par " effet de surprise ". Il lui reproche d'avoir qualifié la convention du 2 novembre 2007 de prêt partiaire alors même que cette qualification juridique n'avait été envisagée par aucune des parties. Il ne peut être suivi. En effet, un tribunal n'a l'obligation d'interpeller les parties sur la portée à reconnaître aux règles de droit qu'à titre exceptionnel, lorsqu'il envisage de fonder sa décision sur une norme ou une considération juridique qui n'a pas été évoquée au cours de la procédure et dont les parties ne pouvaient pas supputer la pertinence (ATF 130 III 35 consid. 5 et les références citées). En se bornant à soutenir qu'aucune des parties n'estimait être en présence d'un contrat de prêt, le recourant méconnaît ces conditions. En effet, il est évident que les parties pouvaient supputer la pertinence de la qualification de la convention ayant pour objet trois des projets immobiliers litigieux. À ce titre, la distinction entre prêt partiaire et société simple effectuée par l'autorité précédente n'a rien de surprenant, celle-ci étant largement discutée par la doctrine et la jurisprudence.

3.
Dans un second grief d'ordre procédural, le recourant reproche à l'autorité précédente de ne pas lui avoir donné l'opportunité de se déterminer sur la plaidoirie écrite de l'intimée.

3.1. Les parties ont fait usage de la possibilité conférée par l'art. 232 al. 2 CPC de renoncer d'un commun accord aux plaidoiries orales et de requérir le dépôt de plaidoiries écrites. Le Tribunal

cantonal leur a alors imparti un délai afin de déposer ces plaidoiries écrites avant de les transmettre chacune, simultanément, à l'autre partie. Par ordonnance du 15 janvier 2019, il a écarté la requête du demandeur tendant à la fixation d'un délai pour prendre position sur la plaidoirie finale de l'intimée. Se référant à la doctrine, il a estimé que lorsque les parties optent pour le dépôt de plaidoiries écrites, le tribunal n'a pas à leur donner l'occasion de plaider une seconde fois. Au demeurant, il a noté que la plaidoirie écrite de la défenderesse ne contenait pas de faits nouveaux et ne renvoyait pas à des normes ou motifs juridiques non évoqués jusque-là, raison pour laquelle rien ne justifiait que le recourant se détermine à ce sujet. Enfin, il a estimé qu'en n'exposant pas, dans le courrier par lequel il sollicitait la fixation d'un délai afin de " répliquer ", quels éléments déterminants il aurait voulu évoquer dans sa prise de position, le recourant ne s'était pas comporté de manière conforme aux exigences instaurées par la
jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière.

3.2. L'argumentation du recourant, qui s'appuie notamment sur un avis de droit de François Bohnet, professeur à l'université de Neuchâtel, se décline en deux parties. D'une part, il estime que la cour cantonale a violé l'art. 232 CPC. Selon lui, l'interprétation correcte du deuxième alinéa de cette disposition aurait dû conduire l'autorité précédente à retenir que cette disposition prévoit un deuxième échange de plaidoiries écrites pour lequel un délai unique est fixé par le juge. En d'autres termes, il est d'avis que l'autorité précédente aurait dû donner l'opportunité aux parties de se prononcer sur la plaidoirie écrite de la partie adverse. D'autre part, il fait valoir une violation de son droit inconditionnel de réplique découlant de l'art. 6 par. 1 CEDH et 29 al. 2 Cst. En rejetant sa requête visant à ce qu'un délai lui soit octroyé afin de prendre position sur la plaidoirie de l'intimée, la cour cantonale n'aurait pas respecté ce droit.

3.3.

3.3.1. Selon l'art. 232 CPC, les parties peuvent, dans leurs plaidoiries finales, se prononcer sur les résultats de l'administration des preuves et sur la cause. Le premier alinéa de cette disposition, ayant pour objet les plaidoiries orales, prévoit que le demandeur plaide en premier et que le tribunal donne l'occasion aux parties de plaider une seconde fois. Aux termes de l'art. 232 al. 2 CPC, les parties peuvent renoncer d'un commun accord aux plaidoiries orales et requérir le dépôt de plaidoiries écrites. Il est prévu que le tribunal leur fixe un délai à cet effet.
L'interprétation à donner au deuxième alinéa de la disposition précitée est controversée. Pour une partie de la doctrine, les parties n'ont pas, lorsqu'elles optent pour des plaidoiries écrites, l'occasion de plaider une seconde fois (TAPPY, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2018, n° 16 ad art. 232 CPC; TREZZINI, in Commentario al Codice di diritto processuale svizzero, Trezzini et al. [Hrsg.], 2ème éd. 2017, n° 15 ad art. 232 CPC; HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 2ème éd. 2015, p. 207; JEANDIN/PEYROT, Précis de procédure civile, 2015, p. 202; KILLIAS, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2012, n° 11-12, qui réserve cependant le droit inconditionnel de réplique des parties). Pour d'autres auteurs, les parties ont au contraire le droit à de secondes plaidoiries écrites (LEUENBERGER/TOBLER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2ème éd. 2016, n° 11.125; NAEGELI/MAYHALL, Kurzkommentar ZPO, 2ème éd. 2014, n° 6 ad art. 232 CPC; BOHNET, Les formes écrite et orale en procédure civile suisse, in: RDS 131/2012 I, p. 461; WIDMER, in Stämpflis Handkommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2010, n° 3 ad art. 232 CPC; MEIER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2010, p. 342). LEUENBERGER
précise à ce titre que le tribunal peut faire dépendre la possibilité pour les parties d'opter pour des plaidoiries écrites en lieu et place de plaidoiries orales de la condition selon laquelle chaque partie se limite à une seule plaidoirie (LEUENBERGER, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (éd.), 3ème éd. 2016, n° 59 ad art. 313 CPC; cf. également NAEGELI/MAYHALL qui semblent partager cet avis). Pour WILLISEGGER, les plaidoiries écrites doivent être notifiées à la partie adverse, le droit d'être entendu de cette dernière ne justifiant cependant pas que l'on ne lui impartisse un délai pour se déterminer que de manière exceptionnelle, si la plaidoirie en question contient des éléments nouveaux n'étant pas manifestement irrecevables (WILLISEGGER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd. 2017, n° 33 ad art. 232). RICKLI/GASSER ne se prononcent pas sur le droit des parties à de secondes plaidoiries écrites, précisant toutefois que tant les premières plaidoiries qu'une éventuelle réplique et duplique sont à déposer de manière simultanée (RICKLI/GASSER, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2ème éd. 2014, n° 2 ad art. 234 CPC).

3.3.2. La loi s'interprète selon différentes méthodes. Si le juge se fonde généralement en premier lieu

sur sa lettre (interprétation littérale), il peut être amené à rechercher la véritable portée de la norme au regard notamment de la volonté du législateur telle qu'elle ressort des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation. Il adopte une position pragmatique en suivant une pluralité de méthodes, sans soumettre les différents éléments d'interprétation à un ordre de priorité (ATF 142 III 102 consid. 5 p. 106, 695 consid. 4.1.2 p. 699; 142 IV 137 consid. 6.2 p. 142 s.; 141 III 53 consid. 5.4.1 p. 59, 444 consid. 2.1 p. 448).

3.3.2.1. Deux enseignements peuvent être tirés de l'interprétation littérale de l'art. 232 CPC, sur laquelle s'appuient certains des auteurs soutenant que cet article ne prévoit pas de secondes plaidoiries écrites. Premièrement, la dernière phrase du second alinéa de cette disposition, selon laquelle le tribunal fixe aux parties un délai pour le dépôt de plaidoiries écrites, suggère qu'il ne s'agit pas d'un échange d'écritures mais bel et bien du dépôt simultané des plaidoiries des parties. Le second alinéa de l'art. 232 CPC semble ainsi instaurer, pour les plaidoiries finales écrites, un système différent de celui de l'art. 232 al. 1 CPC, selon lequel le demandeur plaide en premier avant que le défendeur ne lui réponde. Deuxièmement, alors que l'alinéa 1 stipule que le tribunal " donne l'occasion aux parties de plaider une seconde fois ", l'alinéa 2 est muet sur ce point. Vu sa place dans le texte de la loi, cette obligation de donner l'opportunité aux parties de répliquer ne semble s'appliquer qu'aux plaidoiries orales. Cependant, au regard du fait que la première phrase de l'art. 232 al. 1 CPC revêt un caractère général et ne concerne pas uniquement les plaidoiries orales, il pourrait également être retenu que la précision
selon laquelle le tribunal donne l'occasion aux parties de plaider une seconde fois, bien que contenue dans l'alinéa 1 de l'art. 232 CPC, s'applique également à son alinéa 2.

3.3.2.2. S'agissant de l'interprétation historique, le Message du Conseil fédéral relatif au CPC, précise ce qui suit: " A l'issue de l'administration des preuves, les parties peuvent se prononcer sur la cause dans les plaidoiries finales (art. 228). A cet effet, elles ont en principe le choix de tenir leurs plaidoiries oralement ou de les déposer par écrit au tribunal. La renonciation aux plaidoiries orales présuppose une demande commune des parties. Dans les deux cas, les parties ont le droit de répliquer et de dupliquer. " (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6841 ss, 6950 ad art. 224 à 228 P-CPC). La question n'a pas été discutée lors des débats parlementaires. Si les auteurs selon lesquels l'art. 232 CPC prévoit un second tour de plaidoiries écrites se réfèrent régulièrement à la dernière phrase du passage précité, force est de constater que le message se borne à évoquer un droit des parties à répliquer et dupliquer. Si rien ne permet d'exclure que le législateur désirait institutionnaliser un deuxième tour d'écritures, pour lequel le tribunal aurait l'obligation d'impartir un délai aux parties afin de se déterminer sur la première plaidoirie finale écrite de la partie adverse,
cette phrase peut également être comprise comme une référence au droit inconditionnel de réplique des parties. L'élément systématique appelle en effet un examen de la disposition litigieuse dans le contexte plus large des possibilités que confère l'ordre juridique aux parties de prendre position sur les allégués de la partie adverse. Il est impossible dans ce cadre d'ignorer le droit inconditionnel de réplique des parties découlant de la Convention européenne des droits de l'homme et de la Constitution, dont il sera question par la suite (cf. infra, consid. 3.3.3). Ainsi, il n'est pas nécessaire d'interpréter l'art. 232 CPC dans le sens qu'il impose au juge d'ordonner de secondes plaidoiries écrites afin que les parties puissent se déterminer sur l'argumentation présentée par la partie adverse au tribunal, pareil droit découlant du droit de réplique inconditionnel dont chaque partie bénéficie.

3.3.2.3. Sous l'angle téléologique, force est de constater deux différences d'importance entre les plaidoiries orales et les plaidoiries écrites. D'une part, alors que donner la possibilité aux parties de plaider une seconde fois par oral ne ralentit pas la procédure de manière substantielle, il en irait autrement en cas de secondes plaidoiries écrites. Après la notification aux parties de la plaidoirie adverse, il faudrait en effet leur fixer un délai raisonnable afin de prendre position sur celle-ci. Cette prise de position devrait à son tour être notifiée aux parties qui pourraient alors encore exercer leur droit inconditionnel de réplique (cf. infra, consid. 3.4). Les parties étant particulièrement susceptibles d'opter pour des plaidoiries écrites en cas de litiges complexes, les écritures additionnelles pourraient être denses et volumineuses, occasionnant un ralentissement d'une procédure pouvant dans ce genre d'affaires être déjà particulièrement longue. D'autre part, donner l'occasion aux parties de plaider une seconde fois est plus justifié à l'oral, le plaideur pouvant en effet être amené à préciser des idées formulées de manière insatisfaisante dans l'instantanéité de la plaidoirie.
S'agissant de la valeur ajoutée de secondes plaidoiries finales, il doit être noté qu'à ce stade avancé

de la procédure, chaque partie a d'ores et déjà eu plusieurs occasions de se déterminer et que des nova, qui ne sont admissibles qu'aux conditions strictes de l'art. 229 CPC, ne sont en règle générale plus à attendre. Ainsi, une prise de position additionnelle ne semble se justifier que si elle n'occasionne pas de ralentissement important de la procédure, c'est-à-dire oralement. L'argument selon lequel pareil ralentissement pourrait être évité en laissant aux parties, dont il s'agirait de privilégier la décision sur ce point, le droit de renoncer à de secondes plaidoiries ne convainc pas. D'une part, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de rappeler, s'agissant des possibilités des parties de s'exprimer, l'importance de règles impératives claires réglant la procédure civile (cf. en lien avec l'admissibilité de nova arrêt 4A 70/2019 du 6 août 2019 consid. 2.4.2 destiné à la publication). D'autre part, il ne s'agit pas uniquement de protéger l'intérêt des parties mais aussi celui des tribunaux pour lesquels un tour additionnel d'écritures représenterait une charge supplémentaire de travail. Enfin, on précisera qu'une partie
souhaitant impérativement avoir l'occasion de plaider par deux fois à ce stade de la procédure restera toujours libre de le faire, la renonciation aux plaidoiries orales étant conditionnée à un accord commun des parties.

3.3.3. Au vu de ce qui précède, l'interprétation selon laquelle l'art. 232 al. 2 CPC prévoit un régime de plaidoiries écrites simultanées et uniques doit être retenu. Dès lors, l'autorité précédente n'a pas violé cette disposition en n'ordonnant pas de secondes plaidoiries écrites.

3.4.

3.4.1. Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1; 139 I 189 consid. 3.2; 138 I 484 consid. 2.1; ATF 137 I 195 consid. 2). Le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. Elle doit seulement lui laisser un laps de temps suffisant, entre la
remise des documents et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des observations si elle l'estime nécessaire (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1; 138 I 484 consid. 2.4).

3.4.2. Il découle du caractère inconditionnel du droit de réplique garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH que celui-ci peut être exercé par les parties après chaque prise de position de la partie adverse. En d'autres termes, ce droit existe indépendamment du fait que le CPC prévoie ou non l'opportunité de prendre position sur l'argumentation de la partie adverse ou que le tribunal ordonne ou non un second échange d'écritures (cf. ATF 144 III 117 consid. 2.1; 138 III 252 consid. 2.2 et les références citées). Ainsi, et comme évoqué précédemment (cf. supra consid. 3.4.1), ce droit peut être exercé par chacune des parties souhaitant déposer des observations sur la plaidoirie finale de la partie adverse malgré le fait que l'art. 232 al. 2 CPC ne prévoit pas de secondes plaidoiries écrites.

3.4.3. En l'espèce, l'autorité précédente a notifié à chacune des parties, par courrier du 11 janvier 2019, la plaidoirie écrite de la partie adverse. Trois jours plus tard, soit le 14 janvier 2019, le demandeur a sollicité la fixation d'un délai au 31 janvier 2019 afin d'exercer son droit inconditionnel à la réplique. Par ordonnance datée du lendemain, le Tribunal cantonal a rejeté cette requête. En agissant de la sorte, l'autorité précédente n'a pas respecté le droit du recourant à se déterminer sur le mémoire de l'intimée. Il importe peu à cet égard de savoir si ce dernier comportait des éléments déterminants pour l'issue du litige du point de vue du Tribunal cantonal, la décision de se déterminer ou non sur une écriture de la partie adverse appartenant aux parties et non au tribunal. On notera à ce titre que l'argumentation de l'autorité précédente selon laquelle le recourant a manqué à ses obligations procédurales en n'évoquant pas dans son courrier du 14 janvier 2018 les éléments qu'il souhaitait développer dans sa réplique ne peut être suivie. En effet, l'obligation d'exposer en quoi, de l'avis de la partie se plaignant d'une violation de son droit inconditionnel de répliquer, la plaidoirie contenait des éléments
déterminants qui appelaient des observations de sa part (cf. arrêts 4A 438/2019 du 23 octobre 2019 consid. 3.2; 5A 126/2018 du 14 septembre 2018 consid. 7 et les références citées), a trait à la

motivation du moyen de recours et non à la requête d'une partie visant à ce qu'un délai lui soit imparti afin d'exercer son droit de réplique.

3.5.

3.5.1. En résumé, lorsque les parties ont renoncé aux plaidoiries orales et déposent des plaidoiries écrites, l'art. 232 al. 2 CPC n'oblige pas le tribunal à leur fixer un délai pour déposer de secondes plaidoiries finales écrites. En revanche, comme pour toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier, le tribunal doit impérativement communiquer aux parties la plaidoirie de la partie adverse et leur laisser un laps de temps suffisant pour qu'elles puissent exercer leur droit inconditionnel de réplique découlant des art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH. En déniant au recourant, quatre jours après lui avoir notifié la plaidoirie écrite de l'intimée, le droit de se prononcer sur celle-ci, l'autorité précédente a violé ce droit.

3.5.2. Le Tribunal fédéral peut exceptionnellement réparer une violation du droit d'être entendu s'il dispose d'un libre pouvoir de cognition, autrement dit lorsque seules des questions de droit demeurent litigieuses et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 142 III 48 consid. 4.3 et les références citées). En l'espèce, les observations que le recourant comptait soumettre concernaient notamment des éléments factuels que le Tribunal fédéral ne revoit pas librement. Dès lors, la violation du droit d'être entendu ne peut pas être guérie dans la présente procédure de recours.

4.

4.1. Au vu de ce qui précède, la cause doit être renvoyée à l'autorité précédente pour qu'elle laisse aux parties l'occasion de se déterminer sur la plaidoirie écrite de la partie adverse. Le Tribunal fédéral ne peut donc traiter des autres griefs soulevés par le recourant dans la présente procédure. Pour des raisons d'économie de la procédure, il est cependant justifié de se prononcer sur l'appréciation juridique de l'autorité précédente sur un point précis.

4.2.

4.2.1. Le recourant estime que l'autorité précédente a violé le droit en niant l'existence de sa créance à l'encontre de l'intimée au titre du partage des pertes de la société simple. Il estime que les honoraires d'architecte constituent un apport en industrie et qu'il dispose d'une créance en remboursement à l'encontre de l'intimée à hauteur de 50% du montant de ses honoraires.

4.2.2. S'agissant du projet " L._____ ", l'autorité précédente s'est notamment penchée sur les honoraires du cabinet d'architecture du recourant, que ce dernier chiffre à 2'505'802 fr., s'interrogeant sur le traitement à réserver à ceux-ci dans le cadre de l'évaluation des prétentions réciproques des parties. Après différentes considérations théoriques sur les notions d'apports et de dépenses au sens des art. 531 et 537 CO, elle a estimé que rien n'accréditait la thèse de la conclusion entre les associés d'une convention prévoyant que le recourant pourrait obtenir, à l'instar d'un tiers non partie prenante au contrat de société simple, une rémunération pour ses prestations d'architecte. Elle précisait à ce titre que la " réalisation du projet architectural par le demandeur correspondait précisément à l'apport en industrie que celui-ci devait fournir dans le cadre de la société simple formée avec la défenderesse ". Elle concluait en précisant : " Vu ce qui précède, et sachant comme on va le voir plus en détail ci-après que l'opération immobilière " L._____ " s'est soldée par une perte, le demandeur ne saurait prétendre, comme un tiers non partie au contrat de société simple, au remboursement de ses honoraires d'architecte ".
Dans un décompte effectué au considérant suivant, la cour cantonale a pris en compte l'avance de l'intimée pour l'achat du terrain (1'500'000 fr.), le remboursement effectué par le vendeur (1'000'000 fr.) ainsi que, à titre hypothétique, différents frais allégués par le recourant (185'792.15 fr.). Les honoraires d'architecte susmentionnés ne sont, en revanche, pas pris en considération dans le cadre de ce décompte, la mention " (participation à l'éventuel bénéfice) " étant apposée à la ligne " Honoraires d'architecte (apport du demandeur en industrie) " dans la colonne " débit " dudit décompte.
Au vu du résultat négatif du décompte (- 685'792.15 fr.), la cour a estimé que le recourant ne pouvait prétendre au remboursement des honoraires en question. Elle a, en revanche, jugé que l'intimée pouvait solliciter dans le cadre de la liquidation de la société simple le remboursement intégral de son apport de 1'500'000 fr. et disposait d'une prétention en remboursement de 157'104 fr. à l'encontre du recourant, correspondant " au solde de son apport non couvert, par 500'000 fr. (1'500'000 fr. -

1'000'000 fr.), sous déduction de sa propre participation à la perte, par 342'896 francs ". Cependant, elle a estimé qu'il n'y avait pas lieu d'astreindre le recourant à un tel versement faute de conclusion en paiement à titre de liquidation de la société simple relative au projet " L._____ " de l'intimée.

4.2.3. L'argumentation de l'autorité précédente interpelle à un double titre.

4.2.3.1. D'une part, alors qu'elle estime que le recourant n'a pas démontré son droit à obtenir le remboursement des frais additionnels de 185'792.15 fr. et qu'elle explique ne les prendre en compte qu'à titre hypothétique dans son décompte, la cour cantonale déduit, au moment de déterminer la créance de l'intimée à l'encontre du recourant, une participation de l'intimée à la perte à hauteur de 342'896 fr. alors même que cette perte a été déterminée en tenant compte desdits frais additionnels. Cette première incohérence semble néanmoins être dénuée d'importance, l'autorité précédente n'ayant pas astreint le recourant à un tel paiement faute de conclusion en paiement de l'intimée.

4.2.3.2. De manière plus fondamentale, le traitement réservé par l'autorité précédente aux honoraires d'architecte ne convainc pas. Pour autant que l'on comprenne son argumentation confuse sur ce point, la cour cantonale semble partir du principe qu'un apport en industrie doit être traité de manière différente d'un apport en argent au moment de la liquidation de la société. Or, tel n'est pas le cas.
Selon l'art. 531 al. 1 CO, chaque associé doit faire un apport, qui peut consister en argent, en créances, en d'autres biens ou en industrie. L'apport des associés peut ainsi être de différentes natures, à condition toutefois qu'il s'inscrive dans le cadre du but social de la société simple (" alles [...], was geeignet ist, den Gesellschaftszweck auf irgendeine Art zu fördern " : MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER/SETHE, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 12ème éd. 2018, p. 366 n° 45). Il n'est pas toujours aisé de distinguer un apport d'une dépense au sens de l'art. 537 CO (cf. arrêt 4A 509/2010 du 11 mars 2011 consid. 6.1). La question est d'importance: Au moment de la liquidation de la société, après avoir déterminé l'actif social, il s'agit tout d'abord de payer les dettes et de rembourser les dépenses et avances faites par les associés. C'est uniquement ensuite, si l'actif social est suffisant, que peut avoir lieu la restitution des apports des associés ainsi que la répartition d'un éventuel bénéfice (art. 549 al. 1 CO; arrêt 4A 398/2010 du 14 décembre 2010 consid. 5.2.4.2). Si, après le paiement des dettes, dépenses et avances, l'actif social n'est pas suffisant pour rembourser les apports, la perte se répartit entre les associés
(art. 549 al. 2 CO). Un problème particulier de délimitation peut se poser entre un apport en industrie et une prestation exécutée dans le cadre d'un contrat bilatéral (CHAIX, in Commentaire romand, Code des obligations II, 2ème éd. 2017, n° 5 ad art. 531 CO et n° 7 ad art. 538 CO; HANDSCHIN, in Basler Kommentar, Obligationenrecht II, 5ème éd. 2020, n° 9 ad art. 531 CO). En cas de contrat bilatéral, une rémunération - définie contractuellement - est due à l'associé pour ses prestations (" aussergesellschaftliche Leistungen ": FORSTMOSER/MEIER-HAYOZ/SETHE, op. cit, p. 366 n° 45). S'il s'agit en revanche d'un apport en industrie au sens de l'art. 531 CO, aucune indemnité n'est due à l'associé (art. 537 al. 3 CO), celui-ci participant aux bénéfices de la société.
Au vu de ce qui précède, on ne saurait reprocher à l'autorité précédente de s'être interrogée sur la qualification juridique à donner aux honoraires litigieux. En revanche, la cour cantonale se trompe lorsqu'elle semble déduire de la qualification desdits honoraires comme apports en industrie que ceux-ci n'ont pas à être pris en compte dans le cadre de la détermination du résultat de la société. Si le mode d'après lequel les apports sont effectués au profit de la société peut revêtir une certaine importance au moment de la liquidation de la société (art. 548 CO; arrêts 4A 21/2014 du 7 janvier 2015 consid. 3; 4A 398/2010 du 14 décembre 2010 consid. 5.2.4.2), la nature des apports n'est en revanche pas en soi déterminante. En d'autres termes, les apports en industrie n'ont pas à être traités de manière différente que des autres types d'apports, par exemple des contributions pécuniaires (arrêt 4P.118/2004 du 10 septembre 2004 consid. 2.2.2.1). Ainsi, tous les apports doivent être pris en compte dans le cadre de la détermination du résultat final. Une perte subsiste, dès lors, lorsque le capital social - après le paiement des dettes, dépenses et avances - ne suffit pas à restituer aux associés tous les apports, y compris les
apports en industrie. Sauf convention contraire des associés, cette perte doit ensuite être répartie à parts égales entre eux (art. 533 al. 1 CO; arrêt 4A 48/2017 du 2 juin 2017 consid. 3.2.2).
Ainsi, si l'autorité précédente estime que les honoraires litigieux sont établis et qu'ils constituent un apport en industrie au sens de l'art. 531 CO, il doit en être tenu compte dans le cadre de la détermination du résultat de la société simple et de la restitution aux associés de leurs apports respectifs. A défaut de convention contraire au sujet de la répartition des bénéfices et des pertes, les deux associés devront supporter la perte à parts égales. Si la distribution de l'intégralité de l'actif social à l'associé ayant effectué des apports plus importants ne suffit pas à mettre les associés sur un pied d'égalité du point de vue de la répartition de la perte, l'autre associé pourrait être tenu d'effectuer un versement complémentaire (arrêt 4A 398/2010 du 14 décembre 2010 consid. 5.2.4.5).

5.
Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et la cause renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Par conséquent, les frais de la présente procédure seront mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et la cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 23'000 fr., sont mis à la charge de l'intimée.

3.
L'intimée versera au recourant une indemnité de 25'000 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II.

Lausanne, le 9 décembre 2019
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Curchod