

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 3 août 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
M. Abrecht et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Tille

\*\*\*\*\*

**Art. 18 al. 1, 415 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, à Genève, défendeur, contre le jugement rendu le 2 mai 2014 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**\_\_\_\_\_, à Bâle, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

**En fait :**

**A.** Par jugement du 2 mai 2014, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux parties le 22 avril 2015, la Cour civile du Tribunal cantonal a dit que le défendeur M.\_\_\_\_\_ est le débiteur de la demanderesse C.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement du montant de 1'700'000 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 25 août 2007 (I), donné ordre au Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut de libérer en faveur de C.\_\_\_\_\_ les sûretés, en capital et intérêts, constituées selon ordonnance de séquestre du 21 décembre 2007 (II), arrêté les frais de justice à 32'047 fr. 50 pour la demanderesse et à 57'362 fr. 50 pour le défendeur (III), dit que le défendeur versera à la demanderesse le montant de 83'647 fr. 50 à titre de dépens (IV), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, s'agissant des questions demeurant litigieuses en appel, les premiers juges ont interprété l'art. 3 du contrat de courtage conclu par les parties le 6 juin 2006 conformément au principe de la confiance. Ils ont retenu qu'une coquille s'était manifestement glissée dans le premier paragraphe et qu'il fallait remplacer le terme de "mandataire" par "mandant" en ce sens que la rémunération du défendeur (ou mandataire) était due "en cas de vente des actions de la Société à un acquéreur qui aura été agréé par le vendeur, par cession il est entendu une cession des actions directement ou indirectement ou toute société contrôlée par ce dernier ou à tout autre acquéreur désigné par le [Mandant]". Il en allait de même dans le troisième paragraphe de l'art. 3, en ce sens que le versement de la commission s'appliquait à "tous les montants ou autres apports financiers versés au [Mandant] par l'acquéreur (...)". Se fondant sur le contenu de cette disposition contractuelle, les premiers juges ont considéré que l'acquéreur du capital-actions de R.\_\_\_\_\_ SA devait être agréé par la demanderesse C.\_\_\_\_\_, que cette acquisition se fasse directement par l'acquéreur ou indirectement par une société contrôlée par lui. Les premiers juges ont ensuite retenu que, sur le principe, le défendeur M.\_\_\_\_\_ avait droit à la commission convenue dans le contrat de courtage. Néanmoins, il y avait lieu de tenir compte de

la réserve de l'art. 415 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), le défendeur ayant manifestement agi dans l'intérêt de X. \_\_\_\_\_ au mépris de ses obligations de fidélité, de loyauté et de devoir d'information envers la demanderesse, plus particulièrement de celles figurant à l'art. 3 du contrat de courtage. En effet, à aucun moment, le défendeur n'avait informé la demanderesse qu'il agissait également comme courtier négociateur pour X. \_\_\_\_\_, ce qui s'imposait pourtant dès lors que les intérêts de celui-ci et de la demanderesse étaient manifestement divergents. Le défendeur avait même, pour contourner l'exigence d'agrément prévue à l'art. 3 du contrat de courtage, conclu un contrat de fiducie avec X. \_\_\_\_\_ de manière confidentielle.

**B.** Par acte du 1<sup>er</sup> juin 2015, M. \_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens de première et deuxième instances, principalement à la réforme de son chiffre I en ce sens que C. \_\_\_\_\_ soit sa débitrice et lui doive immédiat paiement du montant de 300'000 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 23 août 2007, qu'un chiffre Ibis soit ajouté au dispositif, prévoyant que l'opposition formée par C. \_\_\_\_\_ à la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Bâle du 5 janvier 2010 soit levée à concurrence du montant prévu sous ch. I, et, subsidiairement, à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** La demanderesse C. \_\_\_\_\_, dont le siège est à Bâle, a pour but la coordination, le conseil d'entreprise, le financement et l'exécution de prestations dans le domaine de l'industrie des vacances et de l'artisanat dans le cadre du groupe ...][...]. Son but social lui permet notamment d'acquérir et de vendre des participations dans d'autres sociétés.

L'homme d'affaires britannique V.\_\_\_\_\_ est le détenteur économique de la société C.\_\_\_\_\_ et occupe la position de président du conseil d'administration. S.\_\_\_\_\_ est quant à lui membre du conseil d'administration de la société.

Le défendeur M.\_\_\_\_\_ est un homme d'affaires français. Il a commencé sa carrière dans les médias comme journaliste correspondant à Paris et s'est fait connaître ensuite comme le sauveur de journaux en difficultés, tels la ...][...], ...][...] et ...][...]. Il a ensuite réorienté sa carrière dans l'activité de courtier spécialisé dans l'immobilier d'hôtellerie et dans les fusions et acquisitions. Il a notamment été le courtier de la vente d'immeubles prestigieux à [...], tels les hôtels ...][...], ...][...] et ...][...].

La société N.\_\_\_\_\_ SA, dont le siège est à Fribourg, a pour but social de prendre et gérer des participations dans toutes entreprises financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, tant en Suisse qu'à l'étranger. L'homme d'affaires franco-britannique X.\_\_\_\_\_ en est l'administrateur président.

2. Le 23 janvier 2006, la demanderesse, d'une part, et N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_, d'autre part, ont signé un contrat intitulé "contrat de vente d'actions et de cession de créance", qui avait notamment la teneur suivante :

"CONTRAT DE VENTE D'ACTIONS ET DE CESSON DE CREANCE

Entre

**C.\_\_\_\_\_**, société anonyme de droit suisse, (...), représentée par  
**V.\_\_\_\_\_**, dûment habilité

ci-après "le Vendeur", de première part,

**N.\_\_\_\_\_ SA**, société anonyme de droit suisse, (...), représentée par  
**X.\_\_\_\_\_**, président du conseil d'administration avec signature individuelle

ci-après "l'Acheteur", de deuxième part,

Monsieur **X.**\_\_\_\_\_ (...),

en qualité de codébiteur solidaire  
(143 ss CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 210]) de certaines  
obligations de l'Acheteur selon les art. 2.II.c et 7.III des présentes,  
de troisième part.

## **PREAMBULE**

Il est exposé préliminairement ce qui suit :

- Il existe, sous la raison sociale "R.\_\_\_\_\_ SA", une société anonyme, (ci-après dénommée la « Société »), inscrite au Registre du commerce du Canton de Vaud (Suisse), dont le siège social est à [...] et dont le but consiste en la gestion et l'exploitation d'un établissement hôtelier (Annexes A et B : extrait du Registre du commerce et statuts du 21 décembre 2005).
- La Société est propriétaire de l'immeuble abritant Hôtel R.\_\_\_\_\_ (ci-après dénommé l'« Hôtel ») (...).
- La Société a un capital de **CHF 2'400'000** (deux millions quatre cent mille francs suisses) divisé en 24'000 (vingt-quatre mille) actions nominatives de **CHF 100** (cent francs suisses) chacune, entièrement libérées, avec restrictions quant à la transmissibilité.
- Le Vendeur détient 24'000 actions de la Société, soit 100% de son capital-actions.
- Le Vendeur est titulaire contre la Société d'une créance en compte-courant dont le montant en capital s'élevait à CHF 36'805'663 fr. 68 (trente-six millions huit cent cinq mille six cent soixante-trois francs suisses et soixante-huit centimes) au 30 septembre 2005 et s'élèvera au Closing à environ CHF 37'205'000 (ci-après le «**Compte Courant Actionnaire** »).
- le Compte Courant Actionnaire ne porte pas intérêt et est postposé (art. 725 al. 2 *in fine* CO) à hauteur de 13'000'000 fr. (treize millions de francs suisses).

**Cela étant précisé, les parties conviennent de ce qui suit :**

### **Article 1** **Objet de la vente**

Le Vendeur vend et cède à l'Acheteur, qui l'accepte :

(a) 24'000 (vingt-quatre mille) actions nominatives de la Société, d'une valeur nominale de **CHF 100** (cent francs suisses) chacune, entièrement libérées, avec restriction de transfert selon les statuts, représentant 100% du capital actions de la société (ci-après les «Actions »).

(b) le compte courant actionnaire du Vendeur contre la Société, à la date du Closing; dit compte courant ne porte pas intérêt; son montant en capital s'élevait à **CHF 36'805'663,68** (trente-six millions huit cent cinquante (*sic*) mille six cent soixante-trois francs suisses et soixante-huit centimes) au 30 septembre 2005 et s'élèvera au Closing à environ CHF 37'205'000, dont CHF 13'000'000 (treize millions de francs suisses) sont soumis à postposition pour satisfaire aux exigences du CO 725.

### **Article 2** **Prix des Actions et modalités de paiement**

I) Le prix de vente des Actions et de la créance actionnaire est fixé à **CHF 38'700'000** (trente-huit millions sept cent mille francs suisses), déterminé, comme il est indiqué en Annexe 2.1 sur la base d'un bilan de la Société au 31 octobre 2005, figurant en Annexe 2.2. (...).

La valeur de l'Hôtel (y.c. mobilier, installations informatiques et rénovations lourdes) est de CHF 53'500'000 (cinquante-trois millions cinq cent mille francs suisses). Elle est définitivement arrêtée d'entente entre les Parties en parfaite connaissance de cause.

II) Le prix de vente des Actions et de la créance actionnaire est stipulé payable comme suit:

(a) **CHF 13'500'000** (treize millions cinq cent mille francs suisses) à titre de premier acompte au Closing;

(b) Cinq acomptes de **CHF 2'500'000** (deux millions cinq cent mille francs suisses) augmentés des intérêts au taux de 5% l'an, qui seront payés par l'Acheteur au Vendeur au plus tard aux dates suivantes, par virement bancaire sur le compte que le Vendeur lui indiquera en temps utile, soit:

<u>Échéance</u>	<u>Capital</u>	<u>Intérêts</u>	<u>Montant total dû à l'échéance</u>
22 janvier 2007	CHF 2,500,000	CHF 625,000	CHF 3,125,000
21 janvier 2008	CHF 2,500,000	CHF 500,000	CHF 3,000,000
20 janvier 2009	CHF 2,500,000	CHF 375,000	CHF 2,875,000
20 janvier 2010	CHF 2,500,000	CHF 250,000	CHF 2,750,000
20 janvier 2011	CHF 2,500,000	CHF 125,000	CHF 2,625,000

(...)

(c) Transfert, avec les garanties de construction y relatives, par l'Acheteur au Vendeur (ou au nommable de celui-ci), avant le 31 décembre 2007, de la propriété de 25 appartements / studios, équipés en suites d'hôtel 4 étoiles minimum, situés entre le 8<sup>ème</sup> et le 12<sup>ème</sup> étage de la résidence «...» [...], sise ...][...], à Miami Beach, Floride (Etats-Unis), dont la valeur est définitivement arrêtée d'entente entre les Parties à un montant de CHF 12'500'000 (douze millions cinq cent mille francs suisses), selon récapitulatif figurant en Annexe 2.3; en lieu et place, l'Acheteur a la possibilité de verser en tout temps au Vendeur la somme de CHF 12'500'000 (douze millions cinq cent mille francs suisses), plus intérêts à 5% l'an à compter de la date du présent contrat; (...)

(...)

(d) (...)  
2. (...).  
(...)

### **Article 3**

#### **Transfert de propriété des Actions**

Le transfert de propriété des Actions s'effectuera au Closing selon les modalités prévues à l'Article 7 des présentes. (...)

(...)

### **Article 6**

#### **Closing**

Le closing est subordonné à la confirmation des financements bancaires requis par l'Acheteur, celui-ci s'engageant à mettre en œuvre ses meilleurs efforts pour obtenir dite confirmation avant la date prévue ci-dessous pour le Closing.

Dans l'hypothèse où lesdits financements ne seraient pas obtenus, les parties acceptent d'ores et déjà - à l'exception des engagements pris aux termes de l'Accord de confidentialité - de renoncer à toutes prétentions l'une envers l'autre.

Au Closing, qui interviendra au plus tard le 1er février 2006, l'Acheteur remettra au Vendeur :

- 1) L'attestation de transfert du premier acompte de **CHF 13'500'000** (treize millions cinq cent mille francs suisses), ou un chèque du même montant tiré sur une banque suisse de premier ordre.
- 2) Une procuration engageant valablement l'Acheteur en faveur du signataire de la présente convention.  
(...)

### **Article 8** **Droit applicable et for**

Le droit suisse est exclusivement applicable à tout litige susceptible de survenir en relation avec la présente Convention, soit en particulier au sujet de sa conclusion, son exécution, son inexécution ou son interprétation.

En cas de litige, le for sera à Lausanne (Suisse). (...)."

Le défendeur est intervenu comme mandataire des acheteurs N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_ dans cette transaction. Il avait déjà été mandaté par X.\_\_\_\_\_ ou par une entité contrôlée par celui-ci dans le cadre de l'acquisition par ce dernier, voire par celle-ci, des trois hôtels ...][...], ...][...] et ...][...] à ...][...].

**3.** Par "contrat de mandat" du 6 juin 2006, la demanderesse et le défendeur ont notamment convenu de ce qui suit :

#### "PREAMBULE

M.\_\_\_\_\_ (ci-après « le Mandataire») a proposé à la C.\_\_\_\_\_ (ci-après « le Mandant ») ses services d'intermédiaire en vue de lui présenter un acquéreur pour les actions de la « R.\_\_\_\_\_ SA», sise à [...] (Suisse), propriétaire de l'hôtel Hôtel R.\_\_\_\_\_ [sic] à [...], (ci-après « la Société ») soit par paiement comptant ou par tout autre moyen (ci-après la « Transaction »). Le prix indicatif de présentation sera de CHF 60 millions.

Le Mandataire est l'animateur d'une Société de développement et de conseil active notamment dans le domaine Hôtelier et du conseil financier, en particulier dans des opérations de fusion, d'acquisition et d'ingénierie financière.

Le Mandant envisage la cession de la totalité des actions de la Société.

Au vu de ce qui précède, les parties conviennent de ce qui suit:

Article 1  
OBJET DU MANDAT

Pour la durée du présent contrat, le Mandant charge le Mandataire de la recherche d'un acquéreur pour ses actions de la Société, avec toute la discrétion nécessaire autour d'un pareil projet. Les acquéreurs auront accès à toutes les données financières et techniques d'usage, en échange d'un engagement de confidentialité.

Le prix de présentation sera de CHF Soixante millions.

Article 2  
OBLIGATIONS DU MANDATAIRE

Le Mandataire s'engage à assister et conseiller le Mandant et à exécuter les services à l'article ci-dessus avec toute la diligence requise par les circonstances.

Le Mandataire s'engage également à tenir le Mandant régulièrement informé de l'exécution du mandat et à suivre les instructions données par ce dernier dans le cadre de l'objet du présent mandat.

Le mandataire sélectionnera sur dossier complet les acquéreurs potentiels en fonction de leur solvabilité et de leur sérieux, avec toute la discrétion indispensable.

Chaque acquéreur sera dénoncé au vendeur par mail ou fax.

Article 3  
RETRIBUTION DU MANDATAIRE

En cas de vente des actions de la Société à un acquéreur qui aura été agréé par le vendeur, par cession il est entendu une cession des actions directement ou indirectement ou toute société contrôlée par ce dernier ou à tout autre acquéreur désigné par le Mandataire, les services rendus par le Mandataire seront rémunérés par le versement d'un honoraires [sic] de conseil en montage financier de 3 % du montant total de la vente des actions, dette incluse (ci-après « la Commission »), ramenés d'un commun accord à l'objectif suivant, avec un minimum garanti de CHF 1'250'000 en cas de cession.

Echelle d'intéressement :

Cession à 55 millions CHF 1'500'000 de commission

Cession à 56 millions CHF 1.600.000

Cession à 57 millions CHF 1.700.000

Cession de 57 à 58 millions CHF 1.750.000

Cession de 58 à 59 millions CHF 2.000 000

Le versement de cette Commission s'appliquera à tous les montants ou autres apports financiers versés au Mandataire par l'acquéreur en contrepartie de la cession des titres, représentant la valeur du contrat.

Le Mandant assumera également une avance sur frais de CHF 10'000 payables mensuellement d'avance pendant la durée du présent contrat, le Mandataire ne pourra réclamer au Mandant aucune autre participation à ses frais, ni aucune contribution, pour quelque motif que ce soit. Ces montants seront déductibles de la commission due comme ci-dessus.

Article 4  
ÉCHEANCE DES PAIEMENTS

La Commission sera due en totalité à la signature du contrat de vente des actions et au moment du paiement du 1<sup>er</sup> acompte.

Article 5  
DUREE DU MANDAT, droit de suite

Le présent Mandat entre en vigueur à la date de signature mentionnée ci-après et est conclu pour une durée de 3 mois, renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation de part et d'autres [sic] 15 jours ouvrables avant l'échéance de chaque période. Les noms des acquéreurs potentiels dénoncés au titre des présents contrats, en cas de vente, seront acquis pendant une période de 24 mois après la fin du présent contrat, toute cession à un acquéreur potentiel dénoncé par le mandataire donnant droit aux rémunérations ci-dessus indiquées.

Article 6  
RESPONSABILITE DES PARTIES

Le Mandataire ne saurait être tenu pour responsable d'un quelconque dommage pouvant résulter de l'exécution et/ou de l'inexécution du présent Mandat, sauf en cas de faute ou de négligence grave de sa part.

Article 7  
CONFIDENTIALITE

Le Mandataire s'engage à assurer la stricte confidentialité de toutes les informations de nature confidentielle dont il pourrait être conduit à prendre connaissance dans le cadre de l'exécution du présent mandat et dont la divulgation ou la diffusion n'aurait pas été préalablement approuvée par le Mandant.

Dans l'hypothèse où le Mandataire serait contraint, de par la loi, de révéler tout ou partie des informations confidentielles qui lui auront été confiées, il s'engage à en informer le Mandant sans délai, et cela à moins qu'une obligation légale l'en empêche.

Article 8  
PROPRIETE DES DOCUMENTS

Tous les documents, études et rapports fournis par le Mandataire en relation avec l'exécution du présent contrat et qui ne sont pas publiés ou diffusés à des tiers demeurent la propriété exclusive du Mandant. Ils devront être [sic] restitués par la [sic] Mandataire au Mandant, de même que toute copie qui en aurait éventuellement été faite, sous dix jours dès la fin du mandat, quel que soit le motif pour lequel le mandat a pris fin.

Articles 9  
DISPOSITIONS GENERALES

Toute modification et tout complément au présent contrat doivent, pour être [sic] valables, être [sic] passés en la forme écrite et dûment signés par les deux parties.

Le présent contrat contient tous les termes et modalités convenus entre les parties en relation avec l'objet du présent contrat et remplace tout accord ou communication antérieure en relation avec celui-ci.

Article 10  
DROIT APPLICABLE

Le présent contrat est exclusivement soumis au droit suisse.

Tout litige éventuel en relation avec le présent contrat, y compris les désaccords quant à sa conclusion, sa validité, son exécution et/ou ses amendements sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux ayant juridiction à Lausanne (Suisse).

Fait et signé en deux exemplaires à [...], le 6 juin 2006

[Signatures]"

4. Par courriel du 16 juin 2006 adressé au défendeur, S. \_\_\_\_\_ s'inquiétait de savoir si le fait que le défendeur soit connu comme l'un des "lieutenants" de X. \_\_\_\_\_ ne risquait pas de donner lieu à des "rumeurs immédiates".

5. Dès la signature du contrat de mandat, le défendeur s'est lancé dans la recherche d'investisseurs pour l'acquisition du capital-actions de la Société R. \_\_\_\_\_ SA. Il a fait signer des déclarations de confidentialité aux personnes intéressées et pris leurs coordonnées. Les lettres d'intention et de confidentialité, qui avaient pour but d'assurer la confidentialité des informations, indiquaient si l'intéressé agissait pour son propre compte ou pour celui d'un client. Elles comprenaient la clause suivante :

" (...) De convention expresse, l'accord des parties relève d'un **fort intuitu personae**, toute personne ayant sollicité un dossier devra indiquer ci-après si celui-ci est destiné pour son propre compte ou pour celui d'un client."

Le défendeur a fait paraître une publicité à deux reprises dans [...].

6. Le 13 septembre 2006, la demanderesse a ouvert action contre N. \_\_\_\_\_ SA et X. \_\_\_\_\_ pour qu'ils exécutent le contrat de vente d'actions de la Société R. \_\_\_\_\_ SA. Dans sa demande, elle alléguait en particulier ce qui suit :

- "41. Les intérêts du défendeur X. \_\_\_\_\_ et de la défenderesse N. \_\_\_\_\_ SA étaient notamment défendus par un administrateur de celle-ci, Me [...], avocat d'affaires à Genève, ...
42. ...par M. \_\_\_\_\_, consultant, spécialisé dans les fusions et acquisitions, et que le défendeur X. \_\_\_\_\_ avait déjà mandaté dans le cadre de l'acquisition des trois hôtels ...][...], [...] et [...].

- (...)
65. Le contrat du 23 janvier 2006 prévoit donc qu'au jour de l'exécution (closing), seuls CHF 13'500'000.- (treize millions cinq cent mille francs suisses) sur un total de CHF 38'500'000.- (trente-huit millions cinq cent mille francs suisses) sont payés à la demanderesse.
66. Ces conditions financières sont extrêmement favorables aux défendeurs N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_ puisque la demanderesse leur accorde un crédit sans garantie réelle de CHF 25'000'000.- (vingt-cinq millions de francs suisses (...)).
- (...)
107. Dans son courrier du 3 mai 2006 (...), la demanderesse a (...) offert l'exécution de sa prestation contractuelle.  
(...)"

7. Le 5 octobre 2006, les parties ont conclu un "accord de coopération et de rétribution" par lequel le défendeur s'est engagé à soutenir la demanderesse dans ses démarches "d'exécution forcée" contre N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_.

Cet accord avait notamment la teneur suivante :

#### **"PREAMBULE**

Il est exposé préliminairement ce qui suit:

A. Les parties ont participé activement aux négociations de la cession de l'Hôtel Hôtel R.\_\_\_\_\_, principalement d'Octobre 2005 à Mars 2006, et un contrat de vente d'action à [sic] été signé à Miami (Floride le 23 Janvier 2006) en présence du Conseil entre le Vendeur et M. X.\_\_\_\_\_, qui en était l'acquéreur à travers sa société N.\_\_\_\_\_ SA, et dont le « conseil » pour cette acquisition était M.\_\_\_\_\_, le Conseil. En tant que seul consultant indépendant représentant l'Acquéreur, M. M.\_\_\_\_\_ a dirigé sur le terrain pendant plus de 5 mois les opérations liées à cette transaction.

B. Après le mois de Février, M. X.\_\_\_\_\_ a demandé au Conseil, alors que sa mission était terminée de revenir sur des points commerciaux du contrat déjà signé, et notamment sur les Garanties, et les Délais de livraison d'une contrepartie en appartements à Miami South Beach (Floride). Ce que le Conseil a effectué et a mené une négociation couronnée de succès sur ces points amenant le Vendeur à accéder à une grande partie des demandes de M. X.\_\_\_\_\_.

C. Les financements, coordonnés par le Conseil étaient déjà obtenus dans des conditions satisfaisantes. Et avec un minimum de Garanties.

- La cession pour un total de 53,5 millions, concerne la raison sociale "R.\_\_\_\_\_ SA", une société anonyme, (ci-après dénommée « la Société du Hôtel R.\_\_\_\_\_ », inscrite au Registre du commerce du Canton de Vaud (Suisse), dont le siège social est à [...] et dont le but consiste en l'exploitation d'un hôtel.

- La société est propriétaire de l'immeuble abritant l'Hôtel Hôtel R. \_\_\_\_\_ (ci-après dénommé «l'hôtel »),
- La société a un capital de CHF 2'0400'000.-- (deux millions quatre cent mille francs suisses) divisé en 24'000 (vingt-quatre mille) actions nominatives de CHF 100.-- (cent francs suisses) chacune, entièrement libérées.
- Le vendeur détient 24'000 actions de la Société du Hôtel R. \_\_\_\_\_, soit 100% de son capital-actions.

Divers reports de date de Closing ont été demandés par les Avocats de M. X. \_\_\_\_\_ pour des raisons discutables, la dernière concernant uniquement des questions commerciales. Or l'acquéreur, M. X. \_\_\_\_\_, n'a pas souhaité honorer son engagement, et a demandé à l'ensemble de ses conseils d'alléguer du manque de Financements requis, ce qui compte tenu de la surface financière de M. X. \_\_\_\_\_, n'est guère crédible.

Cela étant précisé, les parties conviennent de ce qui suit:

#### Article 1 Stratégie

Le Vendeur demande au Conseil de participer à des réunions de stratégies pour analyser et assister celui-ci à adopter une position optimale pour amener l'Acheteur à honorer son engagement

- (a) Réunions pour déterminer la marche à suivre.
- (b) Suivi de la rédaction des pièces présentées en justice pour l'Historique et la véracité des faits.

#### Article 2 Pièces

I) La collection des pièces et des preuves, dans un dossier qui a duré plusieurs mois, et touchait aux financements autant qu'aux analyses des comptes de R. \_\_\_\_\_ SA devient du ressort du Conseil qui organise et supervise cette collecte en replaçant les documents dans leur contexte.

II) Les commentaires pour la clarté du Dossier sur les intervenants ont été fournis par Le Conseil.

- (a) Sur le déroulement des demandes de concours bancaires
- (b) Sur l'obtention des prêts et des conditions négociées
- (c) Sur l'attitude de l'acquéreur et sa stratégie de sortie
- (d) Sur la validité de l'argumentation de l'acquéreur pour justifier «la non obtention des prêts »

(...)

#### Article 7 information du Conseil

Dès signature d'un document ou d'un protocole transactionnel entre le Vendeur et l'Acquéreur, ou dès l'obtention d'une décision de Justice sous quelque juridiction que ce soit concernant la présente affaire, ou d'un texte exécutoire en faveur du Vendeur, celui-ci en enverra copie au Conseil.

#### Article 8 Rétribution

Il est convenu qu'en rétribution de sa participation à l'action du Vendeur, M.M. \_\_\_\_\_, ou ses ayants droit percevra 33% (Trente trois pour cent) de la totalité des sommes recouvrées, ou/et des dédommagements ou/et des compensations accordées au vendeur, déduction faite des frais d'avocat et des frais de justice pour actionner l'Acquéreur. Est exclu le cas où l'Acheteur exécuterait finalement le contrat en en payant le prix. (...)"

**8.** Par courriel du 31 octobre 2006 adressé à S.\_\_\_\_\_, le défendeur a fait le point de la situation et lui a communiqué le nom d'acquéreurs potentiels de R.\_\_\_\_\_ SA, soit ...][...] et [...], [...], le groupe espagnol [...] et un groupe israélien mené par un dénommé [...].

**9.** A la fin de l'année 2006, le défendeur a présenté à la demanderesse Z.\_\_\_\_\_ SA, à ...][...], comme acheteur potentiel de Z.\_\_\_\_\_ SA.

Z.\_\_\_\_\_ SA est une société dont le but est le management hôtelier, soit la gestion, l'exploitation, le développement et l'administration d'hôtels et de restaurants. Son président était U.\_\_\_\_\_.

Le 13 décembre 2006, V.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_, U.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, conseil en immobilier commercial agissant pour Z.\_\_\_\_\_ SA, et le défendeur se sont rencontrés à [...]. Lors de cette rencontre, les organes de Z.\_\_\_\_\_ SA ont présenté à la demanderesse leur concept "...][...]". Ils lui ont également exposé qu'ils allaient mettre sur pied un partenariat avec un groupe du ...]Qatar, N.\_\_\_\_\_, à ...]Doha, dans le but de procéder à la rénovation de cinq hôtels haut de gamme pour un montant total de 350 millions de francs.

Domicilié à ...][...], V.\_\_\_\_\_ disait être soucieux d'y conserver une bonne image et, partant, de ne pas vendre l'hôtel Hôtel R.\_\_\_\_\_ à n'importe qui.

**10.** En décembre 2006, ...][...], société internationale représentée par ...][...], a émis une lettre d'intention pour un montant de 60 millions de francs.

**11.** Par fax adressé le 19 décembre 2006 au conseil de la demanderesse, le conseil de N.\_\_\_\_\_ SA et de X.\_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit :

"(...) Je vous adresse (sic) par la présente au nom et pour le compte de N.\_\_\_\_\_ SA ...](ci-après « N.\_\_\_\_\_ SA») et Monsieur X.\_\_\_\_\_.

Comme je vous l'ai indiqué téléphoniquement à plusieurs reprises ces derniers jours, en dépit du fait qu'elle n'a toujours pas obtenu les financements bancaires requis, N.\_\_\_\_\_ SA a décidé de procéder à l'exécution du contrat du 23 janvier 2006, tel qu'amendé, contrat que votre mandante a offert d'exécuter. Il en va de même en ce qui concerne Monsieur X.\_\_\_\_\_ pour les obligations qui le concernent.

Le complément de financement se fera en fonds propres.

En conséquence de quoi, N.\_\_\_\_\_ SA m'a d'ores et déjà nanti du montant de **CHF 13'500'000.-** augmenté d'un intérêt à 5% dès le 23 mars 2006 que je vous remettrai au moyen d'un chèque bancaire, en contrepartie de l'ensemble des documents énumérés à l'article 6, ch. 1 à 7 du contrat de vente d'actions et de cession de créance.

Il me serait agréable de procéder au Closing jeudi 21 décembre 2006 à 10h00. (...)"

Le jour même, la demanderesse a déclaré qu'elle se désistait de l'action qu'elle avait ouverte contre N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_ par demande du 13 septembre 2006.

**12.** Par requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles du 27 décembre 2006, N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_ ont requis qu'interdiction soit faite à la demanderesse de disposer du capital-actions de R.\_\_\_\_\_ SA. Cette requête annonçait l'ouverture d'une action en exécution du contrat de vente.

**13.** Le défendeur a été tenu au courant du dépôt de cette requête et de ses suites.

Par lettre du 12 janvier 2007 au conseil de N.\_\_\_\_\_ SA et de X.\_\_\_\_\_, le conseil de la demanderesse a écrit que "M. M.\_\_\_\_\_ ne représente ni C.\_\_\_\_\_, ni les organes de celle-ci".

**14.** Dans le courant du mois de janvier 2007, la demanderesse a reçu une offre transactionnelle de N.\_\_\_\_\_ SA et de X.\_\_\_\_\_.

**15.** Par lettre du 23 janvier 2007, V.\_\_\_\_\_ a écrit notamment ce qui suit à Z.\_\_\_\_\_ SA (traduction libre) :

"(...) Comme précédemment expliqué, notre réaction initiale à la suite de notre rencontre du 13 décembre a été positive et l'est restée. Nous serions heureux de vous rencontrer à nouveau la semaine prochaine pour parler de votre stratégie qui revêt une importance considérable pour nous. Votre offre de CHF 57 Mios est acceptable comme base pour les discussions futures. (...)"

Le 9 février 2007, S. \_\_\_\_\_ a adressé au défendeur et à D. \_\_\_\_\_, représentant de Z. \_\_\_\_\_ SA, un courriel avec un projet de contrat.

Par lettre du 13 février 2007, Z. \_\_\_\_\_ SA a confirmé à la demanderesse le concept et les investissements qu'elle entendait mettre en œuvre en cas d'acquisition de l'hôtel "Hôtel R. \_\_\_\_\_". Le protocole et une "check-list" pour la phase de "due Diligence" de la société R. \_\_\_\_\_ SA ont été rédigés et passés en revue.

Un autre projet d'acte de vente et d'achat du capital-actions de la société R. \_\_\_\_\_ SA a été établi. Le groupe Z. \_\_\_\_\_ SA a substitué à la société [...], qui avait dans son capital des représentants de l'Emirat du Qatar et qui avait figuré dans les projets de protocole, la société Z. \_\_\_\_\_ SA en qualité d'acquéreur pressenti du capital-actions de la société R. \_\_\_\_\_ SA. Les négociations se sont poursuivies pendant les mois de mars et d'avril 2007.

Au cours du premier semestre 2007, le groupe Z. \_\_\_\_\_ SA a laissé apparaître des difficultés de financement.

**16.** Par demande du 29 mars 2007, N. \_\_\_\_\_ SA et X. \_\_\_\_\_ ont à leur tour ouvert action devant la Cour civile contre la demanderesse en exécution du contrat de vente signé le 23 janvier 2006. Ils alléguaient notamment ce qui suit :

**"48.** Le 21 décembre 2006, les conseils genevois de N. \_\_\_\_\_ SA et de M. X. \_\_\_\_\_, accompagnés du notaire ...][...], officier public, se sont présentés à l'Etude du conseil de C. \_\_\_\_\_, à ...]Lausanne munis du chèque de CHF 14'006'712.-- pour exécuter la prestation contractuelle de N. \_\_\_\_\_ SA.

**49.** Le conseil de C.\_\_\_\_\_ a refusé la prestation de N.\_\_\_\_\_ SA et a refusé d'exécuter la prestation de C.\_\_\_\_\_ qui consistait en la remise de documents figurant sous chiffres 1 à 7 de l'article 6 du contrat du 23 janvier 2006.

(...)

i) (...) le refus de C.\_\_\_\_\_ d'expliquer sa volte-face du 20 décembre 2006

**52.** (...), le conseil de C.\_\_\_\_\_ n'a toujours pas fourni les explications demandées au sujet de la volte-face de sa cliente,...

(...)

m) Le rôle de M. M.\_\_\_\_\_ (...)

**62.** Par lettre du 12 janvier 2007, le conseil de C.\_\_\_\_\_ a répondu que "M. M.\_\_\_\_\_ ne représente ni C.\_\_\_\_\_, ni les organes de celle-ci".

(...)

**64.** En indiquant aux demandeurs que M. M.\_\_\_\_\_ ne représentait pas C.\_\_\_\_\_, cette dernière a donc sciemment menti."

Le défendeur a été mis au courant du dépôt de cette demande au mois de mars 2007 et il connaissait l'animosité existant entre V.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_.

**17.** Par lettre du 29 mars 2007, le conseil de [...] a informé le défendeur que le procès ouvert par N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_ contre la demanderesse risquait de faire échouer la transaction.

Le même jour, le défendeur a proposé à S.\_\_\_\_\_ le paiement d'un acompte non remboursable, sauf en cas de perte du procès. Dans un second courrier électronique du même jour à S.\_\_\_\_\_, il a écrit ce qui suit :

"(...) Je pense qu'il ne faut pas céder au diktat de [...] qui réagit en avocat. Je les avait [sic] informés de la situation en décembre et ils ont continué en connaissance de cause. Ils connaissent l'histoire de X.\_\_\_\_\_ et connaissent [...].

Ce n'est pas un fait nouveau. (...)."

**18.** Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 2 avril 2007, la demanderesse a expliqué qu'elle ne souhaitait plus avoir de relations

contractuelles avec les requérants N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_, faute d'entente avec eux.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du même jour, le juge instructeur de la Cour civile (ci-après : le juge instructeur) a rejeté la requête de N.\_\_\_\_\_ SA et de X.\_\_\_\_\_. Dans les motifs de son ordonnance de mesures provisionnelles, il a retenu ce qui suit :

"(...)

En tout état de cause, même si l'on considérait que les requérants avaient renoncé à la prise de connaissance de la situation actuelle de l'intimée C.\_\_\_\_\_ et au report de la livraison des appartements / studios en Floride, leur lettre et télécopie du 19 décembre 2006 ne pourrait pas valoir acceptation d'une offre.

En effet, les requérants y précisaient que le complément de leurs paiements se ferait en fonds propres, c'est-à-dire sans les financements bancaires requis, qui n'avaient pas été obtenus.

(...)

Au vu de ce qui précède, force est d'admettre, à l'aune de la vraisemblance requise, que les requérants n'ont pas accepté l'offre de l'intimée C.\_\_\_\_\_ relative à l'exécution du contrat de vente d'actions et de cession de créance du 23 janvier 2006, mais ont formulé une nouvelle offre, qui ne liait pas l'intimée et qui n'a pas été acceptée par elle.

(...)"

Le défendeur connaissait l'existence de la procédure intentée à l'encontre de la demanderesse par N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_ et savait également que le juge avait reconnu dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles le droit de la demanderesse de refuser l'exécution du contrat du 23 janvier 2006.

**19.** Par lettre du 10 mai 2007 à la demanderesse, Z.\_\_\_\_\_ SA a indiqué que son partenariat avec N.\_\_\_\_\_ avait récemment été complété par un accord sur le financement de son programme de développement global incluant en particulier l'acquisition de l'Hôtel R.\_\_\_\_\_ à ...][...].

Par lettre du 24 mai 2007 à Z.\_\_\_\_\_ SA, la demanderesse lui a signifié que les statistiques d'occupation de l'Hôtel R.\_\_\_\_\_ [...] montraient une nette amélioration de l'occupation de ses chambres et

qu'elle avait décidé de ne plus vendre, sa patience n'étant pas illimitée. La demanderesse a néanmoins accepté de poursuivre les pourparlers transactionnels.

Dans un courriel du 8 juin 2007, U.\_\_\_\_\_, au nom de Z.\_\_\_\_\_ SA, a remercié la demanderesse de son geste.

**20.** Au début du mois de juillet 2007, le défendeur a présenté A.\_\_\_\_\_ à V.\_\_\_\_\_ comme étant intéressée à acheter l'Hôtel R.\_\_\_\_\_, ce qu'elle n'était pas. En fait, c'étaient le défendeur et X.\_\_\_\_\_ qui lui avaient proposé de s'enquérir si l'hôtel était toujours en vente ou non, en lui proposant de l'acheter pour le compte de X.\_\_\_\_\_. A.\_\_\_\_\_ réside en Argentine et n'a aucune expérience dans le domaine hôtelier. X.\_\_\_\_\_ a été son ami intime durant plusieurs années et elle considère qu'il fait partie de sa famille.

**21.** K.\_\_\_\_\_ est comptable et expert en finances. Le défendeur était un client de sa fiduciaire. Par la suite, dès décembre 2007, le défendeur a été président avec signature individuelle de la société nouvellement créée V.\_\_\_\_\_ SA à Genève, dont K.\_\_\_\_\_ était le secrétaire avec signature individuelle. Cette société est aujourd'hui en liquidation.

**22.** Par lettre à l'en-tête de B.\_\_\_\_\_ SA du 17 juillet 2007 à la demanderesse, K.\_\_\_\_\_ a informé la demanderesse qu'il agissait pour le compte de A.\_\_\_\_\_, que celle-ci était la bénéficiaire économique de B.\_\_\_\_\_ SA et qu'elle souhaitait acquérir le "Hôtel R.\_\_\_\_\_" pour la somme de 55'000'000 fr., créances comprises. A sa lettre était joint un projet de convention de vente d'actions et de cession de créances entre la demanderesse et B.\_\_\_\_\_ SA, dont K.\_\_\_\_\_ précisait qu'il avait été préparé avec l'assistance du défendeur.

La société B.\_\_\_\_\_ SA, qui avait pour but la "prise de participations, gestion de patrimoine, financement et réalisation de projets en Suisse et à l'étranger" n'existait pas jusqu'au 19 juillet 2007. L'extrait du Registre du commerce permet de constater que jusqu'à cette dernière date, la société nommée B.\_\_\_\_\_ SA, dont le siège se trouve à Genève, s'appelait ...][...] et qu'elle avait pour but l'élaboration, la distribution et le commerce de matériels et logiciels informatiques. Les nouveaux nom et but social de B.\_\_\_\_\_ SA n'ont ainsi été effectifs qu'à une date postérieure à celle où K.\_\_\_\_\_ a présenté la société à la demanderesse comme acheteur potentiel. C'est également seulement le 19 juillet 2007 que K.\_\_\_\_\_ est devenu administrateur de la société.

Par courrier à l'en-tête de B.\_\_\_\_\_ SA du 23 juillet 2007, K.\_\_\_\_\_ a réitéré son offre d'achat en la précisant "suite aux premières observations communiquées par M. M.\_\_\_\_\_". La copie d'un chèque de 35'000'000 fr. à l'ordre de B.\_\_\_\_\_ SA était jointe à ce courrier. Ce chèque avait été émis par la banque ...][...] le 20 juillet 2007, soit le lendemain de la constitution de la société.

**23.** Le 23 juillet 2007, un projet de contrat de vente a été établi entre la demanderesse, en qualité de venderesse, et [...], en qualité d'acquéreur. Le nom de l'acquéreur a ensuite été modifié de manière manuscrite en Z.\_\_\_\_\_ SA.

La page 2 de ce projet de contrat comprend l'indication manuscrite suivante : "on réintroduit droit de désigner une société « B.\_\_\_\_\_ SA »". Il n'est pas établi que la demanderesse ait eu connaissance de ces notes manuscrites avant la production du document devant la Cour civile.

**24.** Par courriel du 24 juillet 2007 envoyé notamment au défendeur, Z.\_\_\_\_\_ SA a écrit ce qui suit (traduction libre) :

"Chers amis,

Comme vous le savez notre plan d'affaires qui a été convenu et signé avec notre partenaire N.\_\_\_\_\_ nous donne bien assez de latitude pour l'acquisition mentionnée ci-devant.

Une ligne de crédit de CHF 345 millions devrait avoir été rendue disponible il y a plusieurs mois.

Les besoins de développements de N.\_\_\_\_\_, tels qu'acceptés le 22 septembre 2006 n'auraient jamais requis d'obtenir plus que CHF 250 millions pour tous les développements de projets selon le planning d'exécution sur 3 1/2 ans.

C'est une énigme pour moi que nous ayons reçu des résolutions du Conseil d'administration de la part de nos partenaires qui n'ont eu strictement aucune suite.

Le vendeur a prolongé le délai il y longtemps jusqu'au 27 juillet, faveur que je ne pouvais espérer, et qui a été ainsi bien au-delà de mon attente. Aujourd'hui cette affaire exceptionnelle est compromise. J'attends une libération officielle (retrait) de la part de N.\_\_\_\_\_ ce soir ou demain matin avant d'informer [...] du résultat."

Par courriel du 25 juillet 2007, le défendeur a informé la demanderesse des difficultés évoquées par Z.\_\_\_\_\_ SA avec sa partenaire N.\_\_\_\_\_, en lui transmettant le courriel précité.

**25.** Par courriel du 26 juillet 2007, le défendeur a informé la demanderesse de ce qui suit :

"Je voulais vous informer que U.\_\_\_\_\_ [réd. U.\_\_\_\_\_] (sur sa Holding première) va faire l'opération de toute manière, et il se réserve le droit de l'apporter à ses partenaires.

1/ L'acquéreur est donc Z.\_\_\_\_\_ SA, ...][...] ou toute société qu'il désignerait, représenté par U.\_\_\_\_\_ et ...][...] administrateurs agissant conjointement (...)"

Au début du mois d'août 2007, Z.\_\_\_\_\_ SA a été mise sous pression par le défendeur en vue de la signature du contrat de vente. Le défendeur a également fait pression sur la demanderesse pour la pousser à contracter au plus vite au motif que Z.\_\_\_\_\_ SA le souhaitait. Le 7 août 2007, le défendeur a adressé trois courriels à la demanderesse dont deux dans lesquels il la pressait de ne pas repousser la signature du contrat de vente.

Par un de ces courriers électroniques du 7 août 2007 adressé au conseil de la demanderesse, le défendeur a écrit ce qui suit :

"J'ai vérifié les signataires avec Extrait K bis [réd. : soit selon la terminologie française utilisée par le défendeur un extrait du registre du commerce], c'est U. \_\_\_\_\_ et un représentant ...][...] qui se fera peut-être représenté par l'avocat de la Ste dument [sic] habilité à signer : Maître [...] de Genève"

Par courrier électronique du même jour le défendeur a adressé un projet de garantie bancaire à la demanderesse pour la vente des actions à Z. \_\_\_\_\_ SA.

Par courrier électronique toujours du même jour adressé à S. \_\_\_\_\_, le défendeur a écrit ce qui suit :

"Mon cher S. \_\_\_\_\_,

J'ai transmis ces points à nos amis.

Ils sont OK pour passer le texte de la Garantie bancaire comme nous l'avons discuté à 5.5 millions couvrant le décompte et le paiement.

Le cas d'un paiement anticipé est couvert car il suffit de le déclarer à la banque et de rendre la garantie.

Les intérêts seront ajoutés dans le texte. La garantie sera donc de 5.5 millions.

Vous pouvez leur faire grâce (ou confiance) sur les intérêts d'un maximum de CHF 100 000 ; après tout ce que nous avons obtenu...

Car ils font tous les efforts pour Closer demain et ont prévenu la banque...

Le chèque sera un chèque de banque barré.

Les autres points seront ajoutés et rectifiés par [...] qui attend les modifications de Maître [...] ou de son représentant.

Il s'y conformera, il a maintenant des instructions pour faire.

(...)

Je pense même obtenir que le For est à Lausanne ou Vaud".

**26.** La société B. \_\_\_\_\_ SA, représentée par son administrateur K. \_\_\_\_\_, en tant que "fiduciante", et la société Z. \_\_\_\_\_ SA, représentée par U. \_\_\_\_\_ et ...][...], en tant que "fiduciaire", ont signé un "contrat fiduciaire" non daté, dont la teneur était notamment la suivante :

#### **ARTICLE 4.**

La fiduciante s'engage à supporter toutes les charges découlant de la présente convention, et notamment les frais relatifs à l'acquisition de la société R. \_\_\_\_\_ SA ; les frais et honoraires de toutes consultations ou procédures civiles, pénales et administratives souhaitées par la fiduciante ou dirigées contre le fiduciaire dans le cadre de l'exercice de son mandat, et même après la fin de celui-ci.

La fiduciante s'engage à mettre à disposition ou à rembourser à la première requête du fiduciaire les fonds nécessaires pour couvrir tous les frais, taxes et impôts, et complément de prix au titre de prix au titre du contrat, ce dont elle se porte fort, à la condition que celles-ci soient relatives à l'exécution du présent contrat. Le fiduciaire s'engage en contre partie de représenter la fiduciante si besoin, dans le cadre des opérations liées à l'exécution du « sale and purchase agreement » pour le calcul du décompte acheteur/vendeur et transmettre toute réclamation, au titre de la garantie de passif.

La fiduciante s'engage à relever et garantir le fiduciaire de toute responsabilité dans l'exercice de cette convention, sauf faute grave de sa part. Elle s'engage notamment à le relever et à le garantir de toute condamnation, amende ou de toutes autres sanctions dont elle pourrait faire l'objet.

#### **ARTICLE 5**

Le fiduciaire s'engage à céder à la fiduciante tous ses droits résultant du « sale and purchase agreement » mentionné à l'article 1 ci-dessus, et ce simultanément à la remise des actions de R. \_\_\_\_\_ SA à la fiduciante.

#### **ARTICLE 6**

Le fiduciaire touchera, pour l'activité qu'il exerce une rémunération de :

CHF 500'000,00 (cinq cent mille francs suisses) dès réception des titres (7 certificats d'actions représentant l'intégralité du capital-actions de la société R. \_\_\_\_\_ SA) et de tous les autres documents repris dans la section « Completion of Share Purchase Agreement dated 8 August 2007 – Closing Minutes ».

Elle percevra 5 % des sommes perçues au titre des réclamations pour la garantie de passif payées par \_\_\_\_\_

#### **ARTICLE 7.**

Le fiduciaire s'engage à observer vis-à-vis de tous tiers la plus stricte discrétion au sujet de cette convention fiduciaire, notamment quant à l'identité de la fiduciante. Seule la fiduciante par une déclaration expresse peut délier le fiduciaire du secret ; celle-ci restera toutefois libre de refuser tout renseignement. Cette obligation subsiste après la fin de la fiducie, sa répudiation ou sa révocation, et ce quel qu'en soit le motif.

De son côté, la fiduciante fera preuve de la même discrétion.

#### **ARTICLE 8.**

La présente convention prendra fin à la date à laquelle la cession mentionnée à l'article 5 ci-dessus aura été notifiée par la fiduciante à \_\_\_\_\_

27. Le 8 août 2007, B. \_\_\_\_\_ SA a tenu une assemblée générale extraordinaire au cours de laquelle l'administrateur K. \_\_\_\_\_ a été remplacé par l'avocat W. \_\_\_\_\_.

28. Par contrat signé et exécuté le 13 août 2007, la demanderesse a vendu à Z. \_\_\_\_\_ SA les actions de R. \_\_\_\_\_ SA. Les avocats ...][...] et [...] ont collaboré à la rédaction de ce contrat et la vente a été conclue en l'étude de l'avocat de la demanderesse, ...][...] à Lausanne. Lors de la séance de signature, l'avocat ...][...] s'est présenté comme le conseil de Z. \_\_\_\_\_ SA. Ce contrat a notamment la teneur suivante :

### **Sale and Purchase Agreement**

between

\_\_\_\_\_ SA  
Represented by V. \_\_\_\_\_ and S. \_\_\_\_\_  
Basel

(hereinafter "SELLER")

and

Z. \_\_\_\_\_ SA  
Represented by U. \_\_\_\_\_ and I. \_\_\_\_\_

(hereinafter "BUYER")

(...)

BUYER reserves the right to transfer the shares of the Company to any third party.

#### **2. Purchase Price**

2.1. The value for all the shares of R. \_\_\_\_\_ SA is based on the balance-sheet, and the profit and loss statement as per 31.12.2006 and the net assets as per 30.06.2007 according to the following figures:

(1)	Cash (net current assets)	CHF 861,266
(2)	Debtors on Sales and Services	CHF 825,849
(3)	Other accounts receivable	CHF 60,018
(4)	Inventory	CHF 407,855
(5)	Vehicles	CHF 40,875
(6)	Adjustment account	CHF N/A
(7)	Value of the real estate	CHF 57,000,000
	<b>Total Assets</b>	<b>CHF 59,195,863</b>

**Liabilities**

(8)	Liabilities for Services	CHF 1,960,839
(9)	Other short term liabilities	CHF 300,000
(10)	Adjustment account	CHF N/A
(11)	Long term liabilities	CHF 14,800,000
	<b>Total Liabilities</b>	<b>CHF 17,060,839</b>

2.2. The balance of the assets (1 to 7) amounting to CHF 59,195,863 after deduction of the liabilities (8 to 11) amounting to CHF 17,060,839 determines the provisory purchase price amounting to CHF 42,135,024 (in words: forty two millions one hundred thirty five thousand and twenty four Swiss francs). The final purchase price will be determined definitively on the basis of the provisory accounts as at the 31 of July 2007, the figures of which will be introduced by SELLER in the board above (art. 2.1), not later than the 15 September 2007. To this end, BUYER will allow SELLER to have full access to all the accounts of the Company as at the 31 of July 2007 and to all documents useful for the drawing up of these accounts. If the final purchase price exceeds the amount of

(...)

**3.2.2. SELLER**

(a) Transfer of the following share-certificates duly endorsed in blank as per the closing date:

(...)

#### 4.17. Various Agreements

(a) SELLER warrants that with the exception of the contracts examined during the due diligence no further contracts have been concluded or are existing, exceeding a notice period of three months, or exceeding a term of one year or exceeding an obligation of more than CHF 20'000.-- per year. BUYER is informed that the Company has entered into new leasing contracts for energy, power, ventilation, AC control as listed in Appendix 11. The BUYER discharges the SELLER of the two bank guarantees of a total amount of CHF 370'000 (i.e. CHF 230'000 + CHF 140'000) issued by \_\_\_\_\_ in favour of \_\_\_\_\_ Leasing on the one hand, in favour of \_\_\_\_\_ Leasing Suisse on the other hand. The BUYER will take all the necessary steps to allow the return of these bank guarantees to the SELLER. In addition, the BUYER is informed that the leasing with Siemens Leasing will increase by CHF 140'000 in 2008 and by CHF 140'000 in 2009, and that bank guarantees will have to be issued to secure these amounts.

(...)

#### 4.18. Litigation

Except for the litigation between SELLER and the Company on the one hand, N.\_\_\_\_ and X.\_\_\_\_ on the other hand, about which BUYER has been fully informed, the Company is not engaged as a party in, nor has been threatened in writing with, any litigation action, suit or other legal proceedings (such as arbitration proceedings) or a party to, or subject to, the provisions of any judgement, injunction decree or award of court, arbitrator or governmental or regulatory official, body or authority exceeding CHF 10'000.--.

(...)

Une partie de la clause 4.18 ci-dessus se traduit librement comme il suit :

"A l'exception du litige entre le VENDEUR et la société d'une part et N.\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_ d'autre part, au sujet duquel l'ACHETEUR a été pleinement informé, (...)."

Les représentants de la demanderesse, assistés par l'avocat [...], ont signé le contrat du 13 août 2007 à son pied et ont paraphé toutes ses pages, y compris celle comprenant la clause 4.18. Il ressort de l'état de fait retenu par la Cour civile qu'il n'a pas été établi qu'à l'occasion de la conclusion de ce contrat, la demanderesse ait posé une question ni cherché à connaître l'identité des actionnaires de Z.\_\_\_\_ SA. Il n'a pas

été établi qu'elle ait cherché à savoir quel était le financement obtenu par Z. \_\_\_\_\_ SA, ni qui était derrière ce financement. Il n'a pas non plus été établi qu'une réserve ait été faite en vue d'empêcher la substitution à l'acquéreur Z. \_\_\_\_\_ SA ou d'une autre personne, quelle qu'elle soit.

**29.** La société R. \_\_\_\_\_ SA avait essuyé des pertes pendant cinq ans avant la vente de ses actions. Le compte de pertes et profits reporté 1993-2003 affichait à fin 2004 et à fin 2005 des pertes de 11'156'414 francs. Pour le seul exercice 2004, la société perdait un montant de 1'598'211 francs; au 30 novembre 2005, la perte de l'exercice partiel s'élevait à 1'419'361 francs. R. \_\_\_\_\_ SA a rencontré des difficultés de trésorerie en 2005 aussi. Le bilan au 31 décembre 2005 faisait état de près de 13 millions de pertes reportées et de 12 millions de pertes cumulées.

Au 31 décembre 2006, la perte de l'exercice s'élevait à 1'061'589 francs. A la fin de cet exercice, les actionnaires figuraient au passif du bilan pour 38'422'328 francs. A fin juillet 2007, les pertes reportées des années 1993 à 2005 s'élevaient à 14'496'945 francs.

Entre la signature du contrat du 23 janvier 2006 et de celui du 13 août 2007, les résultats et les perspectives de rentabilité de R. \_\_\_\_\_ SA se sont améliorées. Le décompte acheteur-vendeur sur la variation de valeur de la société entre le 30 juin 2007 et le 31 juillet 2007 démontre une augmentation de substance de 1'026'013 francs. Le compte de pertes et profits 2007 permet également de constater une hausse sensible de la rentabilité de l'hôtel par rapport à l'exercice 2006.

**30.** Le prix de vente de la société R. \_\_\_\_\_ SA a été payé immédiatement par un premier acompte de 37'135'024 fr., sous la forme d'un chèque. Le solde complétant le prix de base de 5'000'000 fr. a été réglé par chèque le 21 septembre 2007. Le complément de prix de 1'026'013 fr. a aussi été payé à la demanderesse ce même jour par chèque. La demanderesse a encore perçu par chèque à cette même date 25'343 fr. représentant les intérêts dus sur le montant de 5'000'000

francs. L'intégralité du prix convenu par le contrat du 13 août 2007 de 43'161'037 fr. (montant admis par les parties) a ainsi été payé. Selon le bilan au 31 juillet 2007, le "Final Price" indiqué est de 59'924'249 francs. Ce montant correspond, à un franc près, à l'addition du prix de vente de 43'161'037 fr., des dettes exigibles à court terme de 1'963'211 fr. et des dettes exigibles à long terme de 14'800'000 francs.

**31.** Le 15 août 2007, le défendeur a adressé à la demanderesse une facture de 1'700'000 fr. « selon contrat de représentation et de conseil en cession d'actif hôtelier de Juin 06 ». Cette facture a été annotée à la main par l'un des représentants de la demanderesse, le chiffre de 68'000 fr. venant en déduction de la somme de 1'700'000 fr., pour donner le montant de 1'632'000 fr. avec l'indication "Pour solde de tout compte". Par courrier électronique du 17 août 2007, la demanderesse a établi un décompte tenant compte des acomptes déjà versés au défendeur (69'196 fr. 40 arrondis à 65'000 fr.) et du fait qu'un montant de 5'000'000 fr. devait encore être payé par Z.\_\_\_\_\_ SA. Le 20 août 2007, le défendeur a en conséquence adressé une nouvelle facture à la demanderesse d'un montant de 1'635'000 francs. La demanderesse a payé ce montant le 24 août 2007. Le 25 septembre 2007, le défendeur a adressé à la demanderesse une nouvelle facture en paiement d'un solde dû, selon lui, de 300'000 fr. fondé sur le prix de vente définitif de 59'924'249 francs.

**32.** Le 15 août 2007, le défendeur a conclu avec X.\_\_\_\_\_ un accord au terme duquel le défendeur avait droit à une rémunération pour sa participation à l'acquisition du "R.\_\_\_\_\_ SA".

**33.** Par courrier électronique du 28 septembre 2007 à la demanderesse, le défendeur l'a informée que U.\_\_\_\_\_, administrateur de Z.\_\_\_\_\_ SA, menait d'importantes négociations avec N.\_\_\_\_\_ et sa propre banque.

**34.** Le 3 octobre 2007, la demanderesse a fait paraître un communiqué de presse annonçant que C.\_\_\_\_\_ avait vendu l'Hôtel R.\_\_\_\_\_ à Z.\_\_\_\_\_ SA.

**35.** Au début du mois d'octobre 2007, la demanderesse a eu les premiers doutes sur la véritable identité de l'acheteur de Z.\_\_\_\_\_ SA. En effet, à cette époque, X.\_\_\_\_\_ a fait son apparition à l'Hôtel R.\_\_\_\_\_ en donnant des ordres au directeur de l'établissement et l'avocat W.\_\_\_\_\_ a indiqué à [...], directeur général du Hôtel R.\_\_\_\_\_ : "Ce que MM. X.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ vous disent, vous l'exécutez".

Par télécopie du 10 octobre 2007, U.\_\_\_\_\_, président de Z.\_\_\_\_\_ SA, a révélé à la demanderesse qu'en réalité c'était B.\_\_\_\_\_ SA qui se trouvait derrière Z.\_\_\_\_\_ SA. Il a en outre écrit ce qui suit :

"(...) For purposes I still do not figure out, I was told that we had suddenly complete the Hôtel R.\_\_\_\_\_ acquisition in a rush before the end of August 2007. In order to comply with (...) urgency I was offered a very liberal deal based on piggybacking. (...)"

**36.** Dans son édition du 11 octobre 2007, la revue spécialisée ...]"Hôtelrevue" a annoncé l'achat de l'Hôtel R.\_\_\_\_\_ par Z.\_\_\_\_\_ SA tout en mentionnant ce qui suit :

"(...). A également été présent dans l'opération X.\_\_\_\_\_, qui possède ...][...], l'hôtel [...], tous deux à [...], et le [...] à [...]. (...). »

Par courrier du 12 octobre 2007, V.\_\_\_\_\_ a fait part de sa déception à U.\_\_\_\_\_.

**37.** Par courrier du 11 octobre 2007, le précédent conseil du défendeur a mis la demanderesse en demeure de régler le solde des honoraires de 300'000 francs.

Le 18 octobre 2007, le conseil de la demanderesse a notamment répondu ce qui suit au conseil du défendeur :

"(...) Afin que ma cliente puisse se déterminer en connaissance de cause sur les prétentions que M. M.\_\_\_\_\_ fait valoir, j'invite celui-ci, par votre intermédiaire, à détailler l'activité (nature, date, transmission d'informations confidentielles, etc) qu'il a déployée pour le compte de X.\_\_\_\_\_ et/ou B.\_\_\_\_\_ SA [sic] (ou une entité contrôlée par ceux-ci) pour leur permettre de prendre le contrôle de R.\_\_\_\_\_ SA, et cela en violation des instructions données par C.\_\_\_\_\_. (...)."

Par lettre du 14 novembre 2007, le conseil du défendeur a réitéré les prétentions de son client sans répondre précisément à la question posée par le conseil de la demanderesse.

Le 22 novembre 2007, le conseil de la demanderesse a notamment écrit au conseil du défendeur ce qui suit :

"(...) Il résulte implicitement de celles-ci [réd.: de vos lignes du 14 novembre 2007] que votre client M.\_\_\_\_\_ reconnaît avoir déployé une activité pour le compte de X.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ SA.

Or, M.\_\_\_\_\_ avait clairement été informé à réitérées reprises par M. V.\_\_\_\_\_ que l'hôtel ne devait pas être vendu à ou tomber sous le contrôle de B.\_\_\_\_\_ SA ou X.\_\_\_\_\_ (ou une entité contrôlée par celui-ci). (...)"

Par courrier du 26 novembre 2007, le conseil du défendeur a répondu que son client n'avait pas développé d'activités pour ces deux sociétés (sic). Il n'a en revanche pas écrit que le défendeur n'avait pas agi pour X.\_\_\_\_\_.

**38.** Dans le procès divisant N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_ d'avec la demanderesse, les premiers ont requis la modification de leurs conclusions qui tendaient désormais au paiement du montant de 4'000'000 fr., montant qu'ils se réservaient d'augmenter en fonction du résultat d'expertise.

**39.** X.\_\_\_\_\_ a donné des interviews aux quotidiens ...]24 heures et à la ...]Tribune de Genève le 14 novembre 2007, à ...]24 hebdo le 22 novembre 2007 et à ...]l'Hotel Tourismus Revue le 6 décembre 2007; il est indiqué dans l'article de cette dernière que l'acquisition s'est faite par l'entrée dans le portefeuille de Z.\_\_\_\_\_ SA. A la question qui lui était posée de savoir pourquoi l'acquisition du Hôtel R.\_\_\_\_\_ a été présentée comme celle de Z.\_\_\_\_\_ SA, X.\_\_\_\_\_ a répondu ce qui suit :

"Je n'en sais rien. Ce que je peux vous dire, c'est que c'est une SA et qu'une société anonyme n'a pas à dévoiler les noms des propriétaires. Je peux simplement vous dire que j'ai acheté des parts".

X.\_\_\_\_\_ a encore déclaré :

"Je suis en train de m'installer à ...][...]. Chaque fois que j'en ai l'occasion, avant qu'un hôtel soit transformé en appartements, je cherche les moyens de le conserver".

**40.** A partir de 2007, l'établissement Hôtel R.\_\_\_\_\_ a dégagé des bénéfices et en 2008, il a fait un exercice record.

**41.** Par acte du 20 décembre 2007, la demanderesse a requis le séquestre "du compte ...][...] au nom de M.\_\_\_\_\_ auprès de la [...], ainsi que de toutes espèces, valeurs, titres, créances, droits, objets et autres biens de quelque nature qu'ils soient, en compte, dépôt ou coffre-fort, sous nom propre, désignation conventionnelle de numéro ou au nom de tiers appartenant en réalité à l'Intimé M.\_\_\_\_\_ auprès de la [...]".

Par ordonnance du 21 décembre 2007, le Juge de Paix du district de Vevey a ordonné le séquestre requis par la demanderesse sur le compte dont le défendeur était titulaire auprès de la banque ...][...]. La demanderesse a fourni des sûretés à hauteur de 100'000 fr. en mains de l'autorité précitée pour couvrir le préjudice pouvant être causé par le séquestre.

Les montants séquestrés se sont élevés, selon deux relevés de la banque ...]BCV du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et du 15 juillet 2009, à 369'154 fr. 50 et à 11'678 fr. 85.

K.\_\_\_\_\_, administrateur de B.\_\_\_\_\_ SA, a été entendu en qualité de témoin dans le cadre de la procédure d'opposition au séquestre, le 16 janvier 2008. Dans sa décision du même jour, le Juge de Paix du district de Vevey a notamment considéré ce qui suit :

"16. que s'agissant du chiffre 1, la partie séquestrante rend vraisemblable l'existence de la créance consistant au paiement par M. \_\_\_\_\_ du montant de fr. 1'700'000.00 plus intérêt à 5 % l'an dès le 24 août 2007, montant représentant la commission de courtage versée le 24 août 2007 au séquestré en exécution du contrat de courtage confié le 6 juin 2006 au séquestré par la séquestrante, contrat ayant pour objet la recherche d'un acquéreur pour les actions de la Société "R. \_\_\_\_\_ SA" propriétaire de l'Hôtel Hôtel R. \_\_\_\_\_ à ...][...], la séquestrante ayant informé le courtier qu'elle ne voulait pas que l'acquéreur soit X. \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_ SA ou tout autre entité lui appartenant, du fait de l'existence d'un procès entre ces derniers et la séquestrante ;

or, il s'est avéré que le courtier n'a pas respecté la clause "intuitu personae" en faisant en sorte que X. \_\_\_\_\_ soit devenu au terme de moyens détournés finalement propriétaire de R. \_\_\_\_\_ SA".

En audience publique du 28 août 2008, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a ordonné la levée du séquestre requis par la demanderesse contre le défendeur.

La demanderesse a interjeté un recours en matière civile auprès du Tribunal Fédéral contre l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites. Elle faisait notamment valoir que le contrat de fiducie avait été écarté du dossier en raison du fait que cette pièce était parvenue au Juge de Paix après que celui-ci avait rendu son prononcé, et la Cour des poursuites et faillites n'aurait pas tenu compte des notes manuscrites figurant sur la pièce 137.

Par arrêt du 30 juin 2009, le recours de la demanderesse a été rejeté dans la mesure où il était recevable. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral dont le pouvoir d'examen était limité aux griefs de violation des droits constitutionnels en raison de la nature de la décision sur opposition au séquestre, soit une décision de mesures provisionnelles, a retenu notamment ce qui suit :

"(...)

**6.3** Examinant si l'existence de la créance avait été rendue vraisemblable, la cour cantonale a constaté qu'il ne ressortait pas du dossier, en particulier du contrat de mandat conclu le 6 juin 2006 ou des courriers électroniques (pièces 10 à 12) que des instructions avaient été données au courtier en relation avec la personne de l'acheteur. Par ailleurs, il n'apparaissait pas que la recourante ait émis des réserves quant à la personne de l'acheteur lorsqu'elle a été approchée par B. \_\_\_\_\_ SA en juillet 2007. Les magistrats précédents ont relevé que le contrat de vente conclu finalement avec Z. \_\_\_\_\_ SA le 13 août 2007 prévoyait au contraire que l'acheteur se

réservait le droit de transférer les actions de la société à n'importe quel tiers (« any third party »). Se fondant sur ces constatations, ils ont estimé que la recourante n'avait pas rendu vraisemblable que le courtier avait reçu des instructions en relation avec la personne de l'acheteur ou qu'il avait agi à l'encontre des intérêts de la recourante. Il n'apparaissait donc pas qu'il avait violé ses obligations de mandataire et perdu ainsi son droit à la commission. La recourante n'ayant pas démontré, sous l'angle de la vraisemblance, qu'elle disposait d'une créance contre l'intimé, il y avait par conséquent lieu d'admettre l'opposition au séquestre.

**6.4** En l'espèce, l'argumentation de la recourante tend à démontrer que l'intimé savait qu'elle ne voulait pas vendre le capital-actions de la société à X.\_\_\_\_\_ ou à une entité appartenant à celui-ci. Elle estime que les courriers électroniques versés au dossier sous pièces 10 à 12 rendent vraisemblable cette circonstance de fait. La recourante cite les passages suivants : « Je pense qu'il faut proposer à [...] et U.\_\_\_\_\_ [sic] de maintenir la réunion et de faire un draft avec un acompte non refundable sauf en cas de perte de cette instance avant le 30 mai 2007 (...) » et « Je pense qu'il ne faut pas céder au dickat de [...] qui réagit en avocat. Je les avait (sic) informés de la situation en décembre et ils ont continué en connaissance de cause. Ils connaissent l'histoire de X.\_\_\_\_\_ et connaissent [...]. Ce n'est pas un fait nouveau. » Ces courriels, très vagues, démontrent tout au plus que l'intimé avait connaissance d'une action en justice et d'une « histoire » avec X.\_\_\_\_\_. Même sous l'angle de la vraisemblance, on ne saurait en déduire, la volonté d'exclure X.\_\_\_\_\_ comme cocontractant d'une vente. Il n'était en tous les cas pas arbitraire de ne pas en tirer la constatation voulue par la recourante.

Pour le reste, afin d'expliquer que l'intimé connaissait sa volonté d'exclure X.\_\_\_\_\_ de la vente, la recourante se prévaut presque exclusivement de faits nouveaux (par ex. l'activité de conseil déployée par l'intimé pour X.\_\_\_\_\_ lors de la première vente, une action introduite à l'encontre de la recourante par N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_, la création de B.\_\_\_\_\_ SA le 19 juillet 2007, le contrat de fiducie conclu entre B.\_\_\_\_\_ SA et Z.\_\_\_\_\_ SA et les mensonges de l'intimé en vue d'obtenir l'insertion de la clause de cessibilité en vertu de laquelle Z.\_\_\_\_\_ SA se réservait le droit de transférer les actions à n'importe quel tiers), sans pour autant invoquer que ces faits ont été méconnus en violation de droits constitutionnels (cf. consid. 3 supra). Un tel procédé n'est pas admissible (art. 99 al. 1 LTF). En définitive, la recourante échoue à démontrer qu'en refusant de tenir pour vraisemblable que l'intimé connaissait son refus de vendre les actions à [...] ou B.\_\_\_\_\_ SA, l'autorité précédente a apprécié les preuves dont elle disposait de manière arbitraire. (...)"

**42.** La requête en restitution des sûretés de la demanderesse a été rejetée par décision du 9 mars 2010, des dépens à hauteur de 1'000 fr. étant mis à sa charge. Aucun recours n'a été déposé à l'encontre de cette décision.

**43.** X.\_\_\_\_\_ a poursuivi sa politique d'investissement dans l'espace hôtelier de ...][...]. En 2009, il a également ouvert un nouvel hôtel 4 étoiles à Miami Beach (Floride), dénommé [...]. Cet hôtel est celui auquel

faisait référence l'art. 2 II let. c du contrat de vente signé le 23 janvier 2006 sous le nom de "...][...]". La grandeur des appartements varie de 410 pieds carrés à 1'350 pieds carrés pour le plus grand. De nombreux appartements ont une surface d'environ 440 ou 500 pieds carrés.

**44.** N.\_\_\_\_\_ SA et X.\_\_\_\_\_ ont laissé se périmé l'action en justice qu'ils avaient ouverte à l'encontre de la demanderesse. Le juge instructeur de la Cour civile l'a constaté le 12 mars 2010 et a rayé la cause du rôle.

**45.** Le 5 janvier 2010, une poursuite a été notifiée à la demanderesse par l'Office des poursuites de Bâle-Ville à l'instance du défendeur en relation avec ses "prétentions contractuelles, en dommages et intérêts, pour inexécution des contrats et séquestre abusif" pour une somme totalisant 3'709'000 fr. avec intérêt à 5% l'an.

**46.** Par demande du 27 décembre 2007, C.\_\_\_\_\_ a conclu à ce qu'il plaise à la Cour civile du Tribunal cantonal prononcer :

"I.- Le défendeur M.\_\_\_\_\_ est débiteur de la demanderesse C.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement du montant de CHF 1'700'000.- (un million sept cent mille francs suisses), plus intérêts à 5% l'an dès le 24 août 2007."

Par réponse du 11 avril 2008, le défendeur a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"I. A libération totale des fins de la Demande déposée par C.\_\_\_\_\_ devant la Cour civile du Tribunal cantonal le 27 décembre 2007.

**II. Reconventionnellement**

M.\_\_\_\_\_ est le créancier de C.\_\_\_\_\_, qui est condamnée à lui payer immédiatement les sommes suivantes :

- CHF 300'000.- (trois cent mille francs), plus intérêts à 5% dès le 23 août 2007,
- CHF 9'000.- (neuf mille francs), plus intérêts à 5% dès le 10 avril 2008,
- CHF 100'000.- (cent mille francs), plus intérêts à 5% dès le 10 avril 2008.

III. Ordre est donné au Juge de paix du district de Vevey de lever immédiatement le séquestre et de verser à M.\_\_\_\_\_, au compte de son Conseil, l'avocat ...][...], auprès de La Poste, [...], Lausanne, le montant des sûretés de CHF 100'000.- (cent mille francs), à valoir sur le montant du préjudice subi par le défendeur du chef du séquestre."

Par réplique du 3 septembre 2008, la demanderesse a conclu, avec dépens, au rejet de ces conclusions reconventionnelles.

Par duplique du 18 novembre 2008, le défendeur a pris la conclusion reconventionnelle suivante :

"En sus des montants indiqués sous chiffre II des conclusions du 11 avril 2008, M. \_\_\_\_\_ est reconnu créancier de C. \_\_\_\_\_ qui est condamnée à lui payer immédiatement la somme de CHF 2'100'002.17 (deux millions cent mille deux francs et dix-sept centimes) plus intérêts à 5% l'an dès le 23 août 2007."

Dans un jugement incident du 16 avril 2009, le juge instructeur de la Cour civile a autorisé la demanderesse à introduire les éventuels faits connexes sous la forme de nova admis par l'article 279 al. 2 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010).

Par déterminations du 10 décembre 2009, la demanderesse a conclu au rejet de la conclusion reconventionnelle du défendeur prises dans sa duplique.

Le 15 juin 2010, dans ses nova au sens de l'art. 279 al. 2 CPC-VD, la demanderesse a conclu avec dépens qu'"ordre soit donné au Juge de Paix du district de Vevey de libérer en sa faveur les sûretés de 100'000 fr. (cent mille francs suisses) en capital et intérêts, constituées selon ordonnance de séquestre du 21 décembre 2007".

Dans ses déterminations du 12 juillet 2010, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, à libération de la conclusion nouvelle prise par la demanderesse dans ses nova. Il a aussi pris les conclusions nouvelles suivantes :

"III. Ordre est donné au Juge de paix de La Riviera-Pays-d'Enhaut de libérer le montant des sûretés de CHF 100'000.- (cent mille francs) fourni par la demanderesse, en faveur de M. \_\_\_\_\_, et de verser la somme précitée au compte du Conseil de celui-ci, La Poste ...][...], Lausanne, à valoir sur le préjudice subi par le défendeur et arrêté par jugement de la Cour civile.

IV. L'opposition formée par C. \_\_\_\_\_ à la poursuite No ...][...] de l'Office des poursuites de Bâle du 5 janvier 2010, notifiée à l'instance de M. \_\_\_\_\_, est levée à concurrence des montants qui seront alloués à ce dernier par la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois."

Le 15 mars 2011, le défendeur a déposé une duplique complémentaire après réforme.

La demanderesse a quant à elle déposé des déterminations complémentaires après réforme le 16 mai 2011.

Chaque partie a déposé un mémoire de droit le 22 octobre 2013.

L'audience de jugement a eu lieu le 2 mai 2014.

En cours d'instruction, les témoins suivants ont été entendus: [...], [...], [...], S. \_\_\_\_\_, [...], [...], [...], [...], W. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_ et [...].

**47.** Devant les premiers juges, le défendeur a allégué qu'en raison du séquestre, il n'avait pas été en mesure d'apporter les fonds bloqués dans une opération qu'il avait menée en vue d'acquérir les actions de la société [...] (ci-après : [...]), et de la société [...] qui appartenaient à la société [...]. Selon le défendeur, faute de pouvoir disposer de ces liquidités, il aurait dû abandonner l'opération d'acquisition des actions du Groupe [...] au moment où il était parvenu à s'imposer comme acquéreur privilégié.

Deux témoins ont été entendus sur ces questions : [...] et [...]. En outre, une expertise comptable a été confiée à Laurent Chappuis, de la Fiduciaire Saugy SA, qui a déposé son rapport le 31 janvier 2013 et un complément le 21 juin 2013. Le défendeur n'ayant pas réitéré ses prétentions en rapport avec cette problématique en procédure d'appel, les faits relatifs à ces événements ne sont pas repris dans le présent arrêt.

## **En droit :**

**1.** Le jugement attaqué a été rendu le 2 mai 2014, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127 ; ATF 137 III 130 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC).

En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2007, c'est l'ancien droit de procédure, soit le CPC-VD, qui s'applique jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC).

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance, dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Le délai pour former appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans; CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2 ; CACI 1<sup>er</sup> février 2012/75 c. 2a).

**3. a)** L'appelant revient sur l'interprétation de l'art. 3 du contrat du 6 juin 2006 faite par les premiers juges, selon lui insoutenable et contraire à la lettre du texte, qui aurait dû être compris dans le sens où la rétribution du mandataire était due en cas de vente à un acquéreur qui aurait été agréé par l'intimée ou à tout autre acquéreur désigné par l'appelant. Ainsi, pour l'appelant, l'acquéreur Z. \_\_\_\_\_ SA avait été présenté par ses soins et l'intimée avait accepté de signer un contrat de vente des actions avec cette société ; le droit à la rémunération était donc donné en application de l'art. 3 du contrat de courtage du 6 juin 2006. L'appelant se réfère par ailleurs à son courrier du 26 juillet 2007, dans lequel il indiquait que l'acheteur était Z. \_\_\_\_\_ SA "ou tout autre société qu'[elle] désignerait", qui n'avait suscité aucune réaction de la part de l'intimée ; il se réfère aussi au contenu du contrat principal de vente des actions de R. \_\_\_\_\_ SA du 13 août 2007 et à sa clause de substitution autorisant l'acquéreur Z. \_\_\_\_\_ SA à transférer les actions à n'importe quel tiers et précisant que les actions sont transférées par endossement en blanc.

**b)** Aux termes de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Lorsque les parties ont fixé leurs

déclarations sur un support écrit, il faut se fier en premier lieu à la teneur du texte lui-même (ATF 133 III 406, JT 2007 I 364). La détermination d'un sens littéral univoque n'exclut toutefois pas la possibilité de recourir à d'autres critères d'interprétation. Il découle en effet de l'art. 18 al. 1 CO que les termes utilisés, même s'ils sont clairs, ne sont pas nécessairement déterminants, ce qui exclut une interprétation uniquement littérale (Kramer, Berner Kommentar, Berne 1985, n. 11 ad art. 18 CO). Il convient également de considérer l'ensemble des circonstances qui entourent le contrat, sa conclusion, voire son exécution si elle a déjà commencé, ainsi que "l'esprit" de celui-ci. Le comportement des parties est interprété selon le sens qu'on lui donne généralement dans un contexte social donné, le lien systématique et d'autres circonstances qui permettent d'inférer la volonté des parties. Ainsi, on peut aussi se fonder sur les négociations entre les parties, ainsi que sur leur comportement ultérieur, de même que sur le but du contrat et les intérêts des parties ou encore les usages et les pratiques commerciales (Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5<sup>e</sup> éd., Zurich 2012, n. 945 p. 212; ATF 129 III 675 c. 2.3, JT 2004 I 66; TF 4A\_152/2011 du 6 juin 2011 c. 4.1). Il s'agit enfin d'analyser les intérêts et les motivations qui étaient ceux des parties au moment de conclure. Le but poursuivi par celles-ci – qui représente généralement un compromis entre leurs intérêts antagonistes – permet en effet de renseigner sur leurs intentions respectives (ATF 119 II 368 c. 4b, JT 1996 I 274; Winiger, Commentaire romand, CO I, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, nn. 37 ss ad art. 18 CO ; Kramer, op. cit., nn. 35 ss ad art. 18 CO). Si le juge ne parvient pas à déterminer avec sûreté la volonté effective des parties, il recherchera, suivant le principe de la confiance, le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (ATF 131 III 280 c. 3.1). Cette interprétation objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 135 III 295 c. 5.2; ATF 132 III 626 c. 3.1 in fine; TF 4A\_219/2012 du 30 juillet 2012 c. 2.5). En effet, le comportement ultérieur des parties n'a pas d'importance dans l'interprétation objective du contrat,

le moment déterminant étant celui de la conclusion du contrat (ATF 132 III 626 c. 3.1, JT 2007 I 423)

**c)** L'art. 3 du contrat de courtage du 6 juin 2006, intitulé "rétribution du mandataire", stipule que la rémunération est due "[en] cas de vente des actions de la Société à un acquéreur qui aura été agréé par le Vendeur, par cession il est entendu une cession des actions directement ou indirectement ou toute société contrôlée par ce dernier ou à tout autre acquéreur désigné par le Mandataire". Les premiers juges ont retenu qu'il était manifeste qu'il y avait lieu de remplacer, dans la phrase "désigné par le Mandataire", le terme de mandataire par le terme de mandant. Il en allait de même dans le 3<sup>e</sup> paragraphe de cette disposition, qui prévoyait que "Le versement de cette Commission s'appliquera à tous les montants ou autres apports financiers versés au Mandataire par l'acquéreur (...)". Se fondant sur le contenu de cet art. 3, les premiers juges ont considéré que l'acquéreur du capital-actions de R. \_\_\_\_\_ SA devait être agréé par la demanderesse, que cette acquisition se fasse directement par l'acquéreur ou indirectement par une société contrôlée par lui.

Les premiers juges se sont livrés à une interprétation selon le principe de la confiance, qui, comme le prévoit la jurisprudence du Tribunal fédéral, exclut la prise en compte de circonstances postérieures. On ne saurait donc suivre l'appelant lorsqu'il se réfère au contenu du courrier du 26 juillet 2007 et à celui du contrat de vente du 13 août 2007. On observera d'ailleurs, en accord avec les premiers juges, que le fait que la demanderesse ait signé un contrat de vente qui prévoyait expressément que l'acheteur se réservait le droit de céder les actions "to any third party" ne lui est pas opposable dans son litige avec le défendeur.

Comme l'ont retenu les premiers juges, le terme "mandataire" du 1<sup>er</sup> paragraphe pourrait prêter à confusion si les parties avaient usé du terme "indiqué par le Mandataire" au lieu du terme "désigné par le Mandataire". Le terme "désigné" implique qu'un choix a été fait, ce que seul le mandant peut faire. Au surplus, l'intimée n'aurait pas précisé "un

acquéreur agréé par le vendeur" si elle considérait que le mandataire pouvait également désigner lui-même un acquéreur.

En définitive, l'interprétation des premiers juges, qui s'éloignent du texte en faveur du contexte, est exempte de tout reproche et peut être ici entièrement confirmée (cf. jugement attaqué, c. VI c/bb et VI e/bb), le grief de l'appelant devant être rejeté.

**4. a)** Pour l'appelant, l'affirmation selon laquelle il existerait un double courtage relève d'une appréciation juridique manifestement erronée des faits établis. Il soutient que le mandat qui lui avait été confié par N. \_\_\_\_\_ SA et X. \_\_\_\_\_ dans le cadre de la transaction du 23 janvier 2006 n'avait pas pour objet de tendre à la conclusion d'un contrat et encore moins qu'une rémunération ait été convenue ou payée. Quant à la promesse faite par X. \_\_\_\_\_ d'une rémunération pour participation à l'acquisition de R. \_\_\_\_\_ SA, elle aurait été faite pour la première fois le 15 août 2007, soit après l'exécution du contrat de vente des actions le 13 août 2007. Ainsi, dans ces deux cas, l'existence d'un contrat de courtage faisait défaut, de sorte que les conditions de l'art. 415 CO n'étaient pas remplies.

**b)** Selon l'art. 415 CO, le courtier perd son droit au salaire et au remboursement de ses dépenses s'il agit dans l'intérêt d'un tiers - partenaire contractuel du mandant - au mépris de ses obligations ou s'il se fait promettre par lui une rémunération dans des circonstances contraires aux règles de la bonne foi. Le champ d'application de l'art. 415 CO couvre ainsi deux hypothèses où le courtier a violé gravement ses obligations (notamment celle de fidélité) ou a agi de manière contraire aux règles de la bonne foi. La première hypothèse est celle où le courtier agit dans l'intérêt du tiers contractant au mépris de ses obligations vis-à-vis du mandant; la deuxième est celle où le courtier se fait promettre par le tiers contractant une rémunération dans des circonstances contraires aux règles de la bonne foi. A contrario, le courtier ne perd pas son droit au salaire dans toutes les hypothèses où il se fait promettre une rémunération par le tiers contractant, tant que la situation ne conduit pas

aux conflits d'intérêts visés par l'art. 415 CO. En particulier, l'art. 415 CO ne sanctionne pas tous les cas de double courtage (Rayroux, Commentaire romand CO I, 2<sup>e</sup> éd., n. 3 ad art. 415 CO). Le double courtage est admis, à condition qu'il n'ait pas été exclu par le contrat de courtage et qu'il ne conduise pas à une collision des intérêts en présence (TF 4A\_214/2014 du 5 décembre 2014 c. 1.1.3, non publié à l'ATF 141 III 64; ATF 124 III 481 c. 3a, JT 1999 I 455 et les références citées). Le courtier qui agit simultanément pour le compte de l'acheteur et pour celui du vendeur ne contrevient en tout cas pas aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 415 CO, lorsqu'il se borne à indiquer à chacune des parties l'occasion de conclure un contrat avec l'autre. Le courtier n'est tenu de renseigner le mandant sur sa double activité que dans les cas où l'admissibilité de celle-ci est douteuse (ATF 111 II 366 c. 1 et 2; TF 4C.375/2005 du 22 décembre 2006 c. 4.3). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a relevé que certains auteurs sont d'avis que le double courtage de négociation n'est par principe pas admissible, parce qu'à leurs yeux, il crée un conflit d'intérêts insoluble (ATF 141 III 64 c. 4.3, citant Thévenoz/Peyrot, Le contrat de courtage immobilier, in Servitudes, droit de voisinage, responsabilités du propriétaire immobilier, 2007, p.129 et Honsell, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 9<sup>e</sup> éd. 2010, p. 357). Le Tribunal fédéral adhère à cette thèse s'agissant du courtage d'immeubles : le simple fait pour un courtier de conclure un contrat de courtage de négociation avec le vendeur (respectivement l'acheteur) d'un bien-fonds entraîne un conflit d'intérêts s'il conclut avec l'acheteur (respectivement le vendeur) un second courtage de négociation (ATF 141 III 64 précité, loc. cit.). Pour le reste, l'admissibilité du double courtage de négociation suppose l'absence de tout conflit des intérêts en présence (TF 4A\_214/2014 du 5 décembre 2014 c. 1.1.3, non publié à l'ATF 141 III 64).

**c)** En l'espèce, l'appelant fonde sa démonstration sur le premier contrat de vente du capital-actions de R.\_\_\_\_\_ SA du 23 janvier 2006, liant l'appelant à X.\_\_\_\_\_. Or, la mention de ce contrat par les premiers juges n'intervient pas dans la qualification de double mandat au sens où l'ont entendu les magistrats. Elle n'intervient que dans la démonstration d'un potentiel conflit d'intérêts, dont l'existence est

décisive dans l'examen du caractère répréhensible du double courtage. La démonstration faite à cet égard par l'appelant est vaine.

En accord avec les premiers juges, il y a lieu de retenir que l'appelant a participé activement à la manœuvre ayant consisté à tromper la demanderesse sur le véritable acheteur de R. \_\_\_\_\_ SA, qu'il a agi dans l'intérêt d'un tiers contractant au mépris de ses obligations vis-à-vis de la demanderesse (cf. art. 3 du contrat, selon lequel l'acquéreur devait être agréé par la demanderesse ; en cas de refus, le défendeur n'avait pas droit à la commission) et qu'il existait donc bien un conflit d'intérêts. L'intérêt que la demanderesse avait manifesté de vendre le capital-actions du R. \_\_\_\_\_ SA à Z. \_\_\_\_\_ SA, acquéreur qu'elle avait agréé, n'était pas compatible avec l'intérêt de X. \_\_\_\_\_ ou d'une entité contrôlée par ce dernier d'acquérir la même société. En effet, l'appelant savait que la demanderesse était en conflit ouvert avec X. \_\_\_\_\_ et qu'elle avait décidé de ne plus lui vendre les actions de la société. Le défendeur a agi dans l'intérêt de X. \_\_\_\_\_ au mépris de ses devoirs de fidélité, de loyauté et d'information, plus particulièrement de celle figurant à l'art. 3 du contrat de courtage (cf. jugement attaqué, c. VI e/bb).

Quant au fait que la promesse de rémunération pour la participation à l'acquisition de R. \_\_\_\_\_ SA ait eu lieu le 15 août 2007, soit postérieurement à la vente des actions qui s'est faite le 13 août 2007, il ne saurait infirmer l'existence d'un double mandat et d'un conflit d'intérêt, pour les raisons évoquées ci-dessus, ce qui justifie déjà l'application de l'art. 415 CO.

Le grief de l'appelant doit dès lors être rejeté. Ce résultat permet de ne pas entrer en matière sur le dernier grief soulevé, intitulé "Du solde de commission de courtage dû à l'appelant".

**5.** En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 21'000 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de M.\_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 21'000 fr. (vingt et un mille francs), sont mis à la charge de l'appelant M.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 4 août 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jean-Philippe Heim (pour M. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Marc Reymond (pour C. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- La Cour civile du Tribunal cantonal.

La greffière :