

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 12 février 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges  
Greffier : M. Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 105, 109 al. 1 et 241 al. 2 et 3 CPC; 65 al. 2 et 67 al. 2 TFJC**

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**\_\_\_\_\_, à Corcelles-près-Payerne, demanderesse, contre le jugement rendu le 28 février 2020 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**\_\_\_\_\_, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 28 février 2020, dont la motivation a été expédiée le 15 octobre 2020 pour notification aux parties, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté la demande du 13 juin 2018 formée par la demanderesse T.\_\_\_\_\_ contre la défenderesse C.\_\_\_\_\_ (I) et a réglé la question des frais et des dépens (II à IV).

En droit, le tribunal a examiné les conditions d'application de l'art. 78 aLATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985, dans son état antérieur au 1<sup>er</sup> septembre 2018 ; BLV 700.11) afin de déterminer si la demanderesse était en droit de réclamer le paiement de son dommage qu'elle fixait à 211'457 fr. 60 et qui avait été causé selon elle par le refus de la défenderesse de lui délivrer un permis de construire sur la parcelle L.\_\_\_\_\_ de la C.\_\_\_\_\_. Les premiers juges ont en substance admis un dommage de 140'957 fr. 30 mais ont estimé que le représentant de la demanderesse savait qu'un changement législatif était en cours et connaissait la problématique du surdimensionnement des communes vaudoises, de sorte que la demanderesse ne pouvait pas de bonne foi ignorer le risque de déclassement de la parcelle en cause dans le contexte de l'époque. En conséquence, ils ont considéré que la demanderesse ne pouvait pas prétendre avoir engagé ses activités de bonne foi mais devait à tout le moins avoir un doute quant à la réalisation effective de son projet. Le tribunal a relevé que la défenderesse avait expressément indiqué ne pas avoir à examiner la réglementarité et la bonne intégration du projet puisqu'elle savait que le permis de construire serait refusé au vu de la planification en cours.

**B.** Par acte du 16 novembre 2020, T.\_\_\_\_\_ a interjeté appel de ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que sa demande du 13 juin 2018 soit admise et que la C.\_\_\_\_\_ soit condamnée à l'indemniser à hauteur de 211'457 fr. 60, avec intérêts à 5% l'an dès le 8 août 2017. Subsidiairement, elle a conclu

à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La C.\_\_\_\_\_ n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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

**1. a)** La société demanderesse T.\_\_\_\_\_ est une société anonyme inscrite au Registre du commerce le 11 avril 2014 dont le but est le suivant : « achat, vente, courtage, promotion et gérance en matière mobilière et immobilière ». Selon Q.\_\_\_\_\_, administrateur de la société depuis sa constitution jusqu'en octobre 2017, et X.\_\_\_\_\_, actuelle administratrice, la demanderesse a été fondée dans le seul but d'acquérir une parcelle sur le territoire de la C.\_\_\_\_\_ et d'y développer un projet immobilier. Selon Q.\_\_\_\_\_, la demanderesse n'a d'ailleurs pas eu d'autre activité.

**b)** La parcelle L.\_\_\_\_\_ de la C.\_\_\_\_\_, défenderesse, appartient à la communauté héréditaire formée par N.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, enfants de feu B.\_\_\_\_\_. Cette parcelle était affectée en zone de faible densité, au sens de l'art. 2.4 du Règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire, adopté par le Conseil communal C.\_\_\_\_\_ le 6 novembre 1991 et approuvé par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> mai 1992.

**c)** Me Jean-Jacques de Luze, notaire à Morges, est l'exécuteur testamentaire de feu B.\_\_\_\_\_.

**2.** Par courrier du 17 février 2014, Me de Luze a demandé à la C.\_\_\_\_\_ qu'elle lui confirme que la parcelle L.\_\_\_\_\_ était en zone constructible et qu'il n'y avait aucun projet de la Municipalité de changer la réglementation concernant cette parcelle et les possibilités de bâtir sur celle-ci.

Le 6 mars 2014, la C.\_\_\_\_\_ a répondu à Me de Luze que, selon le Règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire, consultable en ligne sur le site de la Municipalité, la parcelle L.\_\_\_\_\_ était bien sise en zone constructible de faible densité, sous réserve des droits de l'exploitation viticole. Elle a précisé toutefois qu'elle ne pouvait pas s'engager pour l'avenir « au vu de la nouvelle loi cantonale sur l'aménagement du territoire » et qu'une restriction des droits de bâtir pourrait être imposée.

X.\_\_\_\_\_ a déclaré que la demanderesse n'a jamais été informée des échanges de courriers entre Me de Luze et la C.\_\_\_\_\_.

**3.** Depuis l'été 2014, la Municipalité C.\_\_\_\_\_ a indiqué à de très nombreuses reprises aux propriétaires concernés que leurs terrains à bâtir non construits risquaient d'être dézonés.

Le 22 mai 2015, le quotidien 24 Heures a publié un article intitulé « 75% des communes devront réduire leurs zones d'habitation » qui faisait suite à la conférence de presse du Service du développement territorial sur les travaux de mise en œuvre de la loi révisée sur l'aménagement du territoire dans le canton. Le propos de l'article était illustré au moyen d'une carte sur laquelle il apparaissait que la C.\_\_\_\_\_ faisait partie des nombreuses communes vaudoises surdimensionnées.

**4.** Le 15 juin 2015, la communauté héréditaire de feu B.\_\_\_\_\_, en qualité de promettante-vendeuse, et la demanderesse, en qualité de promettante-acheteuse, ont conclu devant notaire un contrat de « promesse de vente et d'achat emption » portant sur la parcelle n° [...] de la Commune C.\_\_\_\_\_ pour un prix de 4'000'000 francs.

Cet acte notarié rappelle à son chiffre 3 que les restrictions légales de la propriété foncière sont valables sans inscription au Registre foncier. Son chiffre 13 prévoit une réserve dans l'hypothèse où une partie des droits à bâtir liés à la parcelle L.\_\_\_\_\_ seraient supprimés et est libellé comme il suit :

« **Zone**

13/ Les promettants-vendeurs attestent que la parcelle objet du présent acte est actuellement en zone d'habitation de faible densité, selon le règlement communal de la police des constructions de la C.\_\_\_\_\_.

En cas de déclassement de cette parcelle, respectivement de changement de zone avec des possibilités de bâtir inférieures à celles offertes à ce jour, le présent acte sera alors caduc de plein droit, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre, et l'acompte versé ce jour restitué sans intérêt à la promettante-acheteuse. »

**5.** Le 7 juillet 2015, la société U.\_\_\_\_\_ a écrit à la défenderesse pour l'informer qu'elle avait été mandatée par la demanderesse pour l'étude d'un projet de construction de trois bâtiments sur la parcelle n° [...] et qu'un permis de construire au nom de la société demanderesse « devrait être demandé » dans les mois suivants.

En octobre 2015, l'Etat de Vaud a édité des « lignes directrices à l'intention des communes vaudoises – redimensionnement des zones à bâtir » dont il ressort notamment ce qui suit : « sur la base des règles contenues dans le Plan directeur cantonal de 2008, il apparaît que trois communes sur quatre sont surdimensionnées. En tant que responsables de l'aménagement du territoire au niveau local, il leur appartient de revoir les dimensions de leurs zones à bâtir ». L'objectif de cette brochure était de donner aux communes les indications générales sur la manière d'agir. En outre, il était prévu qu'une plateforme internet réunirait les informations utiles et serait complétée régulièrement.

Le 17 novembre 2016, M.\_\_\_\_\_, architecte auprès du bureau [...], a écrit à F.\_\_\_\_\_, Syndic de la commune défenderesse, ensuite de la « séance très constructive du 8.11.2016 relative au projet de 3 bâtiments sur la parcelle L.\_\_\_\_\_ ». Il a notamment exposé que le projet respectait le règlement communal pour une grande parcelle avoisinant près de 4000 m<sup>2</sup> et s'est exprimé sur la conception architecturale des bâtiments envisagés par sa mandante.

Ensuite du dépôt par la demanderesse d'une demande de permis de construire auprès de la défenderesse, la mise à l'enquête s'est effectuée entre le 12 avril et le 11 mai 2017. Dans le cadre de la mise à l'enquête, la défenderesse a exigé la pose de gabarits.

**6.** En avril 2017, la C. \_\_\_\_\_ a mandaté le bureau H. \_\_\_\_\_ pour préparer un redimensionnement des zones à bâtir.

**7. a)** Dix oppositions ont été déposées à l'encontre du projet de la demanderesse au cours de l'enquête publique. Elles n'ont jamais été levées.

En date du 26 juin 2017, une séance de conciliation s'est tenue en présence d'X. \_\_\_\_\_, de l'architecte en charge du projet de construction, du conseil de la demanderesse, des opposants au projet, de l'un des promettants-vendeurs de la parcelle L. \_\_\_\_\_ ainsi que de certains membres de la C. \_\_\_\_\_. Cette séance avait pour objet de traiter les oppositions au projet de construction. Il a notamment été question de modifier certains détails des plans et de prévoir la plantation d'arbres mais la modification du plan général d'affectation de la Commune n'a à aucun moment été évoquée.

Selon la demanderesse, la problématique d'un déclassement n'a jamais été soulevée par la Municipalité. A ce sujet, X. \_\_\_\_\_ a précisé : « ils n'ont pas affirmé qu'il n'y aurait pas de modification des règles de la parcelle, mais ils m'ont demandé de poser des gabarits, ce qui signifiait que le projet était en bonne voie d'acceptation. Je me suis pliée à la demande de la Municipalité de changer l'accès en dépit de l'autorisation du voyer cantonal qui m'aurait permis d'insister pour maintenir l'accès. Je l'ai fait pour plaire à la Commune même si l'autre accès me coûtait plus cher. Le comportement des membres de la Municipalité était sympathique et convivial. A aucun moment je n'ai pensé qu'ils jouaient un double jeu ». M. \_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin, a déclaré pour sa part : « J'ai même expressément demandé au municipal responsable des bâtiments s'il était question d'un déclassement de la parcelle. Il m'a répondu les

yeux dans les yeux que tel n'était pas le cas ». Il a ajouté lui avoir demandé « s'il y avait des modifications possibles et potentielles concernant la parcelle dans les locaux de la commune pendant la procédure du projet. C'était avant l'enquête publique. Je lui ai posé la question car ces déclassements étaient dans l'air du temps et pour savoir si le projet était viable par rapport au risque de déclassement. On vérifie assez systématiquement ces choses-là. En ce qui me concerne, je n'ai effectivement jamais eu connaissance d'un déclassement potentiel avant l'annonce du refus du permis ».

F.\_\_\_\_\_ a contesté les déclarations du témoin précité indiquant une nouvelle fois que la Commune avait « toujours mis en garde du risque d'un déclassement de la parcelle. On ne pouvait pas leur montrer un plan qui était en cours d'élaboration et que ni la Commune, ni le Canton n'avaient approuvé. Dans le contexte que l'on vivait à cette époque, on ne pouvait pas donner une telle assurance que la parcelle L.\_\_\_\_\_ ne subirait aucune restriction. C'est impossible que l'on ait donné une telle assurance, ni moi, ni mes collègues ».

**b)** En juillet 2017, le Service du développement territorial a publié une liste des «villages et quartiers hors centre devant réviser leur plan général d'affectation (ci-après : PGA) en raison du surdimensionnement des zones à bâtir », à savoir cent soixante-neuf communes, dont celle de C.\_\_\_\_\_.

**8.** Le 7 août 2017, S.\_\_\_\_\_, municipal en charge des constructions de la C.\_\_\_\_\_, a reçu X.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, un architecte du bureau [...].

Lors de cette séance, S.\_\_\_\_\_ a expliqué que la C.\_\_\_\_\_ était dans l'attente d'une réponse du Service du développement territorial relative au projet de modification de zones qui leur avait été soumis. Il a également indiqué qu'une partie des modifications prévues par le projet précité affecterait la parcelle de la demanderesse, puisqu'un tiers de sa surface devait être classé en zone viticole. Il ressort du procès-verbal de

cette séance que S.\_\_\_\_\_ a insisté sur le fait que la défenderesse ne refusait pas le permis en raison des oppositions, mais bien uniquement dans le cadre de la procédure de modification de zones. Durant cette séance, X.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'au moment où la demanderesse avait déposé le deuxième projet, soit celui qui tenait compte de certaines modifications qui avaient été faites suite à la séance du 26 juin 2017, la Commune aurait dû l'informer de ces négociations, ce à quoi S.\_\_\_\_\_ lui a répondu que la défenderesse n'était pas au courant du déclassement à cette époque et lui a affirmé que les modifications avaient eu lieu bien après le début de son projet, lui assurant que si la Commune avait su, la demanderesse aurait été immédiatement informée.

9. Le 8 août 2017, la défenderesse a notifié une décision de refus du permis de construire à la demanderesse dont la teneur est notamment la suivante :

**« Parcelle N° L.\_\_\_\_\_ à C.\_\_\_\_\_ - R.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ -  
promettant acquéreur T.\_\_\_\_\_  
Enquête CAMAC no [...] / mb - gc**

Monsieur,

Lors de sa dernière séance du 31 juillet, la Municipalité a décidé de refuser le permis de construire requis, en se fondant sur l'article 77 [a]LATC et en raison du fait que le projet est contraire à une planification en cours d'élaboration.

En effet, comme vous le savez, notre commune est considérée comme surdimensionnée au regard de la Loi sur l'aménagement du territoire. En l'état, le taux de croissance est de 42% au lieu des 16,5% requis par le Plan Directeur Cantonal (PDCn).

Suite à l'adoption de la 4ème adaptation du PDCn, la Municipalité a décidé d'entreprendre une modification de son plan général d'affectation (PGA), afin de mettre en oeuvre une série de mesures urgentes visant à réduire le surdimensionnement de sa zone à bâtir. Les directives du SDT relatives à la mise en application de la 4ème adaptation du PDCn explicitent que le redimensionnement de la zone à bâtir doit prioritairement porter sur les réserves excédentaires situées hors du territoire urbanisé. Ce principe guide la mise en oeuvre de dézonages sur le quartier périphérique des « [...] » ainsi que sur les franges du quartier de « [...] », territoires déjà identifiés en tant que « secteurs de déclassement potentiel destinés au redimensionnement de la zone à bâtir résidentielle » par le schéma directeur communal établi en 2015.

Des dézonages partiels de « Zone faible densité » à « Zone viticole » sont actuellement en cours d'examen préalable par le SOT, notamment sur la parcelle n° L.\_\_\_\_\_.

Dès lors, votre projet, qui utilise l'entier de la capacité constructive actuelle de la parcelle n° L.\_\_\_\_\_ est contraire à la planification en cours d'élaboration.

Compte tenu de ce qui précède, notre Municipalité n'a pas à examiner nécessairement la réglementarité et la bonne intégration du projet, ces questions pouvant demeurer ouvertes à ce stade. »

Cette décision municipale comporte l'indication de la voie habituelle de recours auprès du Tribunal cantonal. La demanderesse n'a pas recouru contre cette décision.

Interrogé à cet égard, F.\_\_\_\_\_ a déclaré que si la Municipalité avait dû examiner la question de la volumétrie du projet, elle aurait refusé le permis de construire, dès lors que la volumétrie trop importante était ressortie dans plusieurs rapports du service technique, qu'il s'agissait d'une construction à colonne avec un volume très important qui n'entrait pas en harmonie avec le quartier et qu'au-delà de ça, il y avait encore des questions techniques à régler.

**10.** Le plan et le règlement relatifs à la modification du PGA de C.\_\_\_\_\_ ont été soumis à l'enquête publique du 17 novembre au 18 décembre 2017. Selon ces modifications, une partie de la parcelle n° [...] n'est plus affectée en zone constructible. Les modifications apportées au PGA de C.\_\_\_\_\_ C.\_\_\_\_\_ ont été adoptées par son Conseil communal le 22 mars 2018 et approuvées par la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement le 14 novembre 2018.

**11.** La demanderesse a soutenu que pour développer son projet de construction, elle avait engagé des dépenses importantes, d'un montant total de 211'457 fr. 60.

**12.** En cours d'instance une expertise a été confiée à [...], architecte EPFL-SIA. Le 17 septembre 2019, l'experte a rendu son rapport. Elle a examiné la conformité du projet de construction de la demanderesse aux plans et règlements communaux. Elle a relevé notamment que le projet déposé à l'enquête publique par l'appelante ne respectait pas la réglementation en vigueur au moment de son dépôt et ce à multiples égards : la volumétrie générale des bâtiments projetés était beaucoup trop importante pour qu'ils puissent s'intégrer de manière harmonieuse à

l'environnement naturel et construit, le nombre de places pour véhicules était beaucoup trop important, le nombre d'étages était également excessif, la distance minimale de 10 m à respecter entre bâtiments sis sur une même parcelle n'était pas respectée, le coefficient d'utilisation du sol était dépassé, les bâtiments présentaient une toiture importante qui correspondait visuellement à un niveau supplémentaire et n'était pas susceptible d'être acceptée, les bâtiments n'étaient pas en rapport avec l'échelle des constructions de la zone et un couvert à voiture ainsi que certaines places de stationnement empiétaient sur la limite des constructions. L'experte en a conclu que « le projet n'était pas réglementaire et ne pouvait pas être autorisé ».

**13.** Par demande du 13 juin 2018, la demanderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, au paiement par la défenderesse d'un montant de 211'457 fr. 60 avec intérêts à 5% l'an dès le 8 août 2017.

Par réponse du 26 novembre 2018, C.\_\_\_\_\_ a, avec suite de frais et dépens, conclu au rejet de la demande.

L'audience de plaidoiries finales et de jugement a eu lieu le 7 février 2020. [...] et M.\_\_\_\_\_ ont été entendus en qualité de témoins, tandis que X.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ ont été interrogés en qualité de représentants de la demanderesse et de la défenderesse respectivement.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** La présente procédure se fonde sur les art. 77 et 78 aLATC, lesquels sont abrogés dans la version actuelle de la LATC.

L'art. 78 aLATC prévoit que l'action intentée contre l'autorité qui a refusé un permis de construire est soumise à la procédure en matière d'expropriation matérielle, au sens des art. 116 ss LE (loi vaudoise du 25 novembre 1974 sur l'expropriation ; BLV 710.01). Dès lors que ces

dispositions ne prévoient pas le contraire, les règles du Code de procédure civile (CPC ; RS 272) doivent être appliquées à titre supplétif (art. 104 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois ; BLV 211.02]).

**1.2** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.3** En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale rendue dans une cause dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 francs. L'appel est dès lors recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il offre à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 129, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135).

**3.**

**3.1** L'appelante reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir considéré que les conditions posées par l'art. 78 aLATC étaient réalisées.

### **3.2**

**3.2.1** Aux termes de l'art. 78 aLATC, en vigueur jusqu'au 31 août 2018, l'autorité qui refuse un permis de construire en application de l'art. 77 aLATC répond du dommage causé au requérant qui a engagé de bonne foi des frais, notamment d'architecte ou d'ingénieur, pour établir un projet conforme à la réglementation existante. L'action, introduite au lieu de situation de l'immeuble, est soumise à la procédure en matière d'expropriation matérielle ; elle se prescrit par un an dès l'approbation du nouveau plan. La teneur de cette disposition a été reprise par l'actuel art. 48 LATC.

Selon l'art. 77 al. 1 aLATC, également abrogé au 31 août 2018 (mais dont la teneur a été reprise par l'actuel art. 47 LATC ; CDAP AC.2019.0386 du 14 octobre 2020 consid. 2c bb), le permis de construire peut être refusé par une municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi, aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Dans les mêmes conditions, le département peut s'opposer à la délivrance du permis de construire par une municipalité lorsqu'un plan cantonal d'affectation ou une zone réservée sont envisagés. La décision du département lie l'autorité communale.

Il résulte de la lecture de l'art. 78 aLATC que les conditions posées par cette disposition pour obtenir réparation d'un dommage causé par un refus de permis sont que des frais aient été engagés de bonne foi pour établir un projet, que ce projet soit conforme à la réglementation existante, que le refus de l'autorité soit fondé sur l'art. 77 aLATC et que ce refus soit dans un rapport de causalité avec les frais engagés de bonne foi.

**3.2.2** Le fardeau de la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est réalisée incombe à la demanderesse en

application de la règle de l'art. 8 CC, selon laquelle chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (TF 4A\_594/2009 du 27 juillet 2010 consid. 3.2 ; TF 2A.212/2006 du 9 octobre 2006 consid. 2.1; TF 4C.408/2005 du 1<sup>er</sup> juin 2006 consid. 5 ; ATF 130 III 478 consid. 3.3). Ce principe est également applicable en procédure d'expropriation (dans ce sens TF 1E.13/2002 du 2 décembre 2002 consid. 4), applicable ici (art. 78 aLATC).

**3.3** Il résulte de ce qui précède que le droit de l'appelante à l'indemnité requise dépend en premier lieu de savoir si le projet soumis et refusé était conforme à la loi, aux plans et aux règlements.

**3.3.1** L'appelante nie en vain qu'une telle condition soit requise. Celle-ci ressort pourtant clairement des art. 77 et 78 aLATC, comme des art. 47 et 48 LATC (ATF 112 Ib 105, JdT 1988 I 394 ; consid. 6.a). Il tombe en outre sous le sens qu'une municipalité ne saurait être tenue d'indemniser les frais engagés pour un projet non conforme à la loi au motif que celui-ci compromettrait également le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il serait contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé. Soutenir le contraire permettrait d'être indemnisé alors même que le projet soumis aurait de toute façon dû être refusé car il n'était pas conforme, ce qui ouvrirait clairement la voie à des abus. L'arrêt rendu le 1<sup>er</sup> novembre 1991 par le Tribunal administratif du Canton de Vaud (AC.1990.6376), cité par l'appelante, va d'ailleurs également dans ce sens en retenant, ad consid. 1 let. e, que c'est « le tribunal d'expropriation saisi de l'action en indemnisation de l'art. 78 [a]LATC » qui devra, le cas échéant, trancher la question de la conformité du projet litigieux. C'est bien que ladite conformité est une condition à l'indemnisation prévue par l'art. 78 aLATC. La mention « le cas échéant » doit à cet égard être comprise comme le fait que la conformité n'étant qu'une des conditions cumulatives posées par l'art. 78 aLATC, si une autre manque, il ne sera pas nécessaire d'examiner la conformité du projet.

**3.3.2** A cet égard, on ne saurait non plus suivre l'appelante lorsqu'elle soutient que, dans le cas d'espèce, en invoquant l'art. 77 aLATC, la Municipalité aurait admis que le projet était conforme. La décision du 8 août 2017 refusant le permis de construire indique certes qu'elle se fonde sur l'art. 77 aLATC. Elle précise toutefois expressément et clairement, en fin de décision, qu'au vu de ce qui précède, la Municipalité « n'a pas à examiner nécessairement la réglementarité et la bonne exécution du projet, ces questions pouvant demeurer ouvertes à ce stade ». Soutenir dans de telles conditions que par la décision du 8 août 2017 l'intimée aurait « effectivement considéré » que le projet était « réglementaire » est téméraire.

**3.3.3** Cela dit, l'autorité précédente a examiné, à juste titre comme le prescrit l'arrêt du Tribunal administratif du Canton de Vaud susmentionné (AC 1990.6376), la réalisation de la conformité du projet, soit l'une des conditions nécessaires à l'octroi d'une indemnité fondée sur l'art. 78 aLATC. Se fondant sur l'expertise judiciaire réalisée dans le cadre de la procédure de première instance, elle a conclu que le projet déposé à l'enquête publique par l'appelante ne respectait pas la réglementation en vigueur au moment de son dépôt et ce sur au moins huit aspects différents (cf. consid. B.12 *supra*). Pour autant que nécessaire, l'expert a conclu que le projet n'était pas réglementaire et ne pouvait pas être autorisé. L'autorité précédente a expressément retenu cet élément comme l'un des éléments conduisant, à lui seul, au rejet de la demande d'indemnisation de l'appelante.

**3.3.4** Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'appelant doit ainsi démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée, et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 confirmé ad ATF 141 III 569 consid. 2.3 ; également TF 4A\_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A\_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, *in* SJ 2018 I 21;

TF 5A\_206/2016 du 1<sup>er</sup> juin 2016 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

**3.3.5** En l'occurrence, le projet ne pouvait être considéré comme conforme à la loi, aux plans et aux règlements – condition nécessaire pour obtenir une indemnité – que si l'ensemble des défauts retenus ci-dessus avait été infondé. Il appartenait donc à l'appelante de démontrer que l'appréciation de l'autorité précédente, retenant de nombreuses irrégularités imposant le rejet du projet et partant de la demande d'indemnité, était erronée. L'appelante, après avoir contesté – à tort – qu'il s'agit d'une condition posée à l'art. 78 aLATC, n'a toutefois présenté aucune argumentation afin de contester l'appréciation de l'autorité de première instance sur ce point, pourtant décisive pour le sort de la demande. Dans cette mesure, son argumentation est insuffisante et, faute de motivation, l'autorité de céans n'a pas à revoir cette appréciation sur ce point, qui scelle le sort de la demande.

Au demeurant, ladite appréciation ne prête pas flanc à la critique puisqu'elle se fonde sur une expertise qui retient de manière claire et convaincante de très nombreuses irrégularités alors qu'une seule d'elles pouvait suffire à fonder l'irrégularité du projet et donc son rejet.

**3.3.6** Ce qui précède conduit au rejet de l'appel, dans la mesure de sa recevabilité, sans que les autres griefs soulevés par l'appelante aient besoin d'être examinés.

**3.3.7** On relèvera à toutes fins utiles que le grief de violation de l'art. 26 al. 2 Cst. est dépourvu de consistance au vu des circonstances du cas d'espèce. On ne saurait en effet ici parler d'expropriation matérielle du propriétaire par le fait que le projet de construction qu'il souhaitait voir réaliser n'a pas reçu l'aval de la commune alors que ledit projet ne respectait intrinsèquement pas de nombreuses règles en matière de construction. Un refus d'autoriser une construction non conforme ne saurait être assimilé à un sacrifice de la part du propriétaire.

**3.3.8** De même, l'argument de l'appelante selon lequel elle se serait fondée de bonne foi sur les assurances données par les représentants de l'intimée quant à la réalisation effective du projet pour engager des frais importants ne convainc pas.

En effet, l'appelante n'apporte pas la preuve que les représentants de l'intimée auraient fourni de telles assurances mais se contente de répéter les propos d'X. \_\_\_\_\_ et de M. \_\_\_\_\_ selon lesquels la problématique du déclassement n'aurait jamais été abordée, ce qui ne constitue pas une preuve de son allégation. Ces déclarations n'ont au demeurant pas été retenues dans l'état de fait compte tenu de l'implication et de l'intérêt des prénommés dans le litige.

A l'inverse, comme l'ont relevé les premiers juges, il est établi que M. \_\_\_\_\_, qui agissait en qualité de représentant de l'appelante, savait qu'un changement législatif était en cours et connaissait la problématique du surdimensionnement des communes vaudoises. Cette problématique faisait d'ailleurs l'objet d'un article paru le 22 mai 2015 dans le quotidien 24 Heures et y était illustrée par une carte du canton sur laquelle la C. \_\_\_\_\_ était qualifiée de commune surdimensionnée. Il convient par ailleurs de souligner la teneur du chiffre 13 de l'acte notarié de vente et d'achat du 15 juin 2015 qui réserve expressément le cas de déclassement ou de changement de zone de la parcelle, en ce sens que l'acte serait alors caduc de plein droit. Cette clause de réserve démontre également que cette problématique avait été évoquée au moment de l'achat et l'appelante ne peut pas soutenir de bonne foi qu'elle ne pouvait pas s'attendre à un déclassement. La demanderesse était d'ailleurs selon toute vraisemblance particulièrement attentive à toute éventualité qui pouvait entraver l'évolution de ce projet puisqu'elle avait été créée uniquement dans le but de le réaliser.

Aussi, faute pour l'appelante de réaliser la condition de bonne foi posée par l'art. 78 aLATC, le rejet de la demande par les premiers juges se justifiait également pour ce motif.

**4.** En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'057 fr. (art. 62 al. 1 *in fine* TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'057 fr. (deux mille cinquante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante T.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier

:

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Alain Dubuis (pour T. \_\_\_\_\_),
- Me Alain Thévenaz (pour la C. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral (Tribunal fédéral suisse, 1000 Lausanne 14). Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire à celles des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

Le greffier :