

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 octobre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Perrot et Kaltenrieder, juges
Greffière : Mme Boryszewski

Art. 2 al. 2 CC ; 18 al. 1, 143, 151, 156, 160-163 CO ; 311 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **O.**_____ **SA** et **E.**_____ **SA**, toutes deux à Château-d'Oex, et sur l'appel joint interjeté par **S.**_____, à La Tour-de-Peilz, et **A.**_____ **SARL**, à Lutry, contre le jugement rendu le 25 novembre 2015 par la Chambre patrimoniale cantonale, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 25 novembre 2015, envoyé pour notification le 26 avril 2016, la Chambre patrimoniale cantonale a dit qu'E._____ SA doit payer à S._____ la somme de 250'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 septembre 2012 (I), qu'O._____ SA doit payer à A._____ Sàrl la somme de 300'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 11 septembre 2012 (II), que les oppositions formées aux commandements de payer dans les poursuites

n^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut sont définitivement levées à concurrence des montants en capital et intérêts mentionnés sous chiffres I et II (III et IV), que les poursuites n^{os} [...], [...], [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut sont annulées (V), que les poursuites n^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron sont nulles (VI), que les frais judiciaire sont arrêtés à 19'494 fr. 80 et mis à la charge d'E._____ SA et O._____ SA, solidairement entre elles (VII), qu'E._____ SA et O._____ SA, solidairement entre elles, rembourseront à S._____ et A._____ Sàrl, solidairement entre eux, la somme de 1'041 fr. 20 à titre de remboursement de l'avance des frais judiciaires consentie (VIII), qu'E._____ SA et O._____ SA, solidairement entre elles, verseront à S._____ et A._____ Sàrl, solidairement entre eux, la somme de 18'000 fr. à titre de dépens (IX) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (X).

En droit, les premiers juges ont considéré que les défendeurs avaient respecté leur obligation découlant de l'art. 18 de l'acte de vente à terme conditionnelle du 2 mai 2012 consistant à entreprendre sans désespérer d'ici au 31 mai 2012 au plus tard toute démarche nécessaire ou utile en vue de la réalisation des trois conditions suspensives cumulatives figurant à l'art. 17, de sorte qu'ils étaient libérés de la peine conventionnelle prévue à l'art. 23, que néanmoins deux de ces conditions ne s'étaient pas réalisées avant le terme fixé contractuellement au 31 juillet 2012, qu'en conséquence l'acte de vente était devenu caduc le

1^{er} août 2012, qu'en vertu de l'art. 19, mais également des règles sur l'enrichissement illégitime, les demanderesses étaient tenues de restituer les acomptes reçus des défendeurs, qu'ainsi E._____ SA et O._____ SA devaient verser les sommes de 250'000 fr. et de 300'000 fr., plus intérêts à 5 % depuis la date de mise en demeure du 11 septembre 2012, respectivement à S._____ et A._____ Sàrl, que les oppositions formées par les demanderesses aux commandements de payer notifiés dans le cadre des poursuites n^{os} [...] et [...], qui correspondaient aux montants alloués aux défendeurs, devaient être levées, que les poursuites n^{os} [...] et [...], engagées par les demanderesses et portant sur les prix de vente des deux parcelles litigieuses devaient être déclarées nulles puisque les montants réclamés n'étaient pas dus en raison de la caducité de l'acte du 2 mai 2012 et qu'enfin, s'agissant des poursuites n^{os} [...], [...], [...] et [...], le simple fait que cet acte ait été conclu à plusieurs ne suffisait pas à créer une solidarité active entre les acheteurs ni une solidarité passive entre les venderesses, de sorte que ces poursuites devaient être annulées, que cette décision s'imposait d'autant plus que celles-ci se rapportaient aux mêmes créances que celles faisant l'objet des poursuites n^{os} [...] et [...] dans le cadre desquels les oppositions étaient définitivement levées et que, pour les poursuites n^{os} [...] et [...], le créancier était A._____ Sàrl et non S._____.

B. Par acte non daté, remis à la poste le 26 mai 2016, O._____ et E._____ ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais, principalement à la réforme du jugement en ce sens qu'il soit prononcé qu'O._____ SA n'est pas la débitrice d'A._____ Sàrl et ne lui doit pas le montant de 300'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 11 septembre 2012 et qu'E._____ SA n'est pas la débitrice de S._____ et ne lui doit pas le montant de 250'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 11 septembre 2012 et, subsidiairement, à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision.

Par réponse et appel joint du 6 juillet 2016, S._____ et A._____ Sàrl ont conclu au rejet de l'appel et à la réforme du jugement en ce sens que la mainlevée définitive des oppositions soit prononcée dans le cadre des poursuites n^{os} [...], [...], [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut.

Les appelantes n'ont pas été invitées à se déterminer sur l'appel joint.

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

1. **a)** Les demanderesse O._____ SA et E._____ SA sont des sociétés anonymes dont le siège social se situe à [...]. [...] a été l'administratrice unique de ces sociétés, avec signature individuelle, jusqu'au 11 février 2013, date à laquelle elle a été remplacée par [...], également administratrice unique avec signature individuelle. La demanderesse O._____ SA a pour but social l'exploitation d'établissements hôteliers et restaurants, ainsi que des opérations immobilières, notamment dans le domaine hôtelier ; le but social de la demanderesse E._____ SA est l'acquisition, la transformation, la gestion, la vente et la location d'immeubles, en particulier à vocation résidentielle ou d'hébergement. La moitié des actions de chacune de ces deux sociétés était détenue par [...], les 50 % restants étant détenus par d'autres personnes.

b) Le défendeur S._____ est associé gérant de la défenderesse A._____ Sàrl (auparavant [...] Sàrl), avec signature individuelle. Il est actif et a des connaissances dans le domaine immobilier. Son épouse [...] est quant à elle associée gérante présidente de la défenderesse, avec signature individuelle. Le but social de cette société est l'acquisition, la transformation, la rénovation et la construction de biens immobiliers, notamment à [...], ainsi que l'exploitation et/ou la

mise en location de toute forme d'hébergements, restaurations et écoles internationales privées.

2. La demanderesse O._____ SA est propriétaire de la parcelle n° [...], sise à [...] à [...], sur laquelle se trouve l'hôtel [...]. La parcelle n° [...], sise à [...] à [...], sur laquelle est bâti un chalet comprenant deux appartements, appartient à la demanderesse E._____ SA. Les demanderesse souhaitaient vendre ces deux biens immobiliers et [...] s'occupait personnellement de cette vente, en particulier de la négociation du prix de ces immeubles.

3. En mars 2012, le défendeur S._____ et son épouse recherchaient un hôtel à louer dans les Alpes vaudoises pour y fonder une école internationale.

Le 26 mars 2012, les époux [...] ont rencontré [...] et son épouse. Rapidement, les deux couples se sont liés d'amitié et ont tout mis en œuvre pour trouver un terrain d'entente sur la location, respectivement la vente des immeubles propriétés des défendeurs à [...].

Ainsi, S._____ a mandaté un architecte pour procéder à une évaluation des bâtiments existants sur les parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune de [...]. L'architecte [...] a attiré l'attention de son mandant sur le fait que le bâtiment de l'hôtel [...], sis sur la parcelle n° [...], était vétuste et nécessiterait d'importants travaux de rénovation. Plusieurs échanges de courriels ont eu lieu entre S._____ et [...] à ce sujet, le premier s'étonnant de devoir envisager des travaux conséquents, le second répétant que les bâtiments tant sur les parcelles n^{os} [...] et [...] avaient fait l'objet de rénovations en 2009.

4. Le 27 avril 2012, l'architecte [...] a transmis à S._____ un rapport des travaux à effectuer (sanitaire, chauffage, électricité et

rénovation) pour l'hôtel [...], le chalet d'habitation et ses annexes. Le coût des travaux était estimé à 1'509'000 fr. pour l'hôtel [...] et à 162'000 fr. pour le chalet et ses annexes (sous réserve du rapport ECA et des devis en cours).

Entendu comme témoin, l'architecte [...] a notamment confirmé que l'hôtel n'avait pas subi de lourde rénovation mais uniquement des travaux de pure cosmétique. Il a expliqué qu'il s'était rendu sur place deux fois, une première fois pour voir les lieux et une seconde fois avec un entrepreneur pour effectuer des sondages, qui auraient révélé qu'il n'y avait pas eu de rénovation technique depuis 1970. D'après ses estimations, un investissement de 1'671'000 fr. était nécessaire pour réaliser des travaux indispensables tels que le changement des menuiseries extérieures, l'installation de l'isolation thermique par l'extérieur avec ravalement de toutes les façades et le changement des couvertures en raison de l'absence totale d'isolation thermique. Les canalisations d'alimentation et vidange de toutes les salles de bain devaient être changées en totalité, de même que toutes les fenêtres, aussi bien du chalet que de l'hôtel.

5. Le prix de vente des parcelles n^{os} [...] et [...] convenu entre les parties, lequel s'élevait initialement à 7,5 millions de francs, a été revu à la baisse et fixé à 5.5 millions de francs. Lors de son audition, S. _____ a précisé que le rabais de 2 millions de francs consenti par [...] ne représentait aucune économie pour son épouse et lui, puisque ce montant devait être investi dans les travaux de rénovation qui n'étaient pas apparus comme nécessaires dans un premier temps.

6. Par courriel du 30 avril 2012, le notaire [...], mandaté par S. _____, a adressé à celui-ci ainsi qu'à [...] un projet d'acte de vente à terme conditionnelle - emption.

Le 1^{er} mai 2012, S._____ a adressé un courriel au notaire [...], expliquant que la banque [...] s'était montrée très pessimiste s'agissant de l'octroi du crédit sollicité qu'elle n'aurait même pas examiné sa demande s'il n'en tenait pas à sa personne ; il devait par conséquent réduire le montant du crédit à 4'000'000 fr. et acheter à titre personnel le chalet ainsi que la parcelle n° [...], la société à responsabilité limitée en cours de constitution achetant quant à elle l'hôtel ainsi que la parcelle n° [...] ; l'octroi de deux crédits de 2'000'000 fr. chacun devait constituer des conditions suspensives de la vente ; il demandait au notaire de modifier le projet d'acte en ce sens.

Lors de son audition en qualité de partie, S._____ a expliqué qu' [...] était pressé de vendre et que son épouse et lui étaient pressés d'acheter. En un mois, ils avaient réussi à se mettre d'accord sur le prix de vente. Il lui fallait 5 millions de francs pour compléter ses fonds propres de 2,5 millions de francs. Cependant, la banque [...] lui avait donné un préavis négatif la veille de la signature de l'acte de vente, estimant déjà que l'objet était trop cher. A ce moment-là, la banque [...] n'avait pas encore vu l'hôtel et s'était fondée sur le dossier que S._____ lui avait remis. Dans un premier temps, S._____ avait envisagé l'achat uniquement par [...] Sàrl, mais il avait décidé de s'impliquer à titre personnel et d'acheter une des deux parcelles en son nom propre.

7. Le 2 mai 2012, O._____ SA et E._____ SA, d'une part, et S._____ et [...] Sàrl, d'autre part, ont conclu un acte de vente à terme conditionnelle - emption par-devant le notaire [...] à [...]. Cet acte prévoyait notamment ce qui suit :

« **II. VENTE**

1. Objet de la vente

a) E._____ SA vend à S._____, qui achète, la parcelle [...] de [...] susdésignée ;

b) O._____ SA vend à [...] Sàrl, qui achète, la parcelle [...] de [...] susdésignée. (...)

15. Prix

a) Relativement à la parcelle [...] susdésignée vendue par E. _____ SA à S. _____, les parties déclarent que le prix de vente convenu entre elles est fixé à

***** DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS ***
(CHF 2'500'000.--).**

Un acompte de deux cent cinquante mille francs (CHF 250'000.-) a été versé par S. _____ sur le compte IBAN [...] ouvert auprès de l' [...] SA, à [...], au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique « [...] », dont quittance.

Parties demandent expressément au notaire soussigné de verser sans tarder cet acompte en faveur d'E. _____ SA, quant [sic] bien même les conditions réservées sous chiffre 17 ci-dessous ne sont pas réalisées.

Le solde du prix de vente, soit deux millions deux cent cinquante mille francs (CHF 2'250'000.--), sera versé par S. _____, sur le compte bancaire précité, pour le jour de la signature de la réquisition de transferts immobiliers au plus tard.

b) En outre, concernant la parcelle [...] susdésignée vendue par O. _____ SA à [...] Sàrl, les parties déclarent que le prix de vente convenu entre elles est fixé à

***** TROIS MILLIONS DE FRANCS ***
(CHF 3'000'000.--).**

Un acompte de trois cent mille francs (CHF 300'000.--) a été versé par [...] Sàrl sur le compte susmentionné, dont quittance.

Parties demandent expressément au notaire soussigné de verser sans tarder cet acompte en faveur d'O. _____ SA, quant [sic] bien même les conditions réservées sous chiffre 17 ci-dessous ne sont pas réalisées.

Le solde du prix de vente, soit deux millions sept cent mille francs (CHF 2'700'000.--), sera versé par [...] Sàrl, sur le compte bancaire précité, pour le jour de la signature de la réquisition de transferts immobiliers au plus tard. (...)

17. Conditions

L'exécution du présent acte est subordonnée à la réalisation des trois conditions cumulatives suivantes à savoir l'obtention par les acheteurs :

- a)** d'un préavis positif de la Municipalité de la Commune de [...] pour le changement d'affectation de l'hôtel existant (bâtiment commercial numéro d'assurance-incendie [...] sis sur la parcelle [...] de [...]) en collège avec pensionnat ;
- b)** d'un préavis positif de la Municipalité de la Commune de [...] pour la réalisation, sur la parcelle [...] susdésignée, d'un nouveau bâtiment nécessaire à l'exploitation du collège et du pensionnat, selon avant-projet en cours d'élaboration. Il est expressément précisé que ce nouveau bâtiment devra être conforme aux dispositions réglementaires et légales en vigueur.
- c)** de deux crédits hypothécaires d'un montant minimum de deux millions de francs (CHF 2'000'000.--) chacun, formant un montant total de CHF 4'000'000.--.

18. Engagements des acheteurs

Les acheteurs s'engagent à entreprendre sans désespérer et d'ici le 31 mai 2012 au plus tard, toute démarche nécessaire ou utile en vue de la réalisation des conditions objet de l'article 17 ci-dessus.

19. Caducité de l'acte

L'échéance du présent acte est fixée au 31 juillet 2012.

Dès lors, les engagements qu'il comporte et tous les droits et obligations qui en découlent deviendront caducs si les trois conditions objet de l'article 17 ci-dessus ne sont pas réalisées à cette date.

En cas de caducité de l'acte, les acomptes versés seront restitués sans intérêt, aux acheteurs respectifs, les frais du présent acte et tout [sic] ceux qui en découlent étant à la charge de ces derniers. (...)

23. Peine conventionnelle

Pour le cas de défauts soit des venderesses soit des acheteurs dans l'exécution de leurs obligations, l'autre partie aura à son choix la faculté de :

- soit poursuivre l'exécution du contrat en demandant des dommages-intérêts moratoires ;
- soit renoncer à l'exécution du contrat en exigeant en lieu et place le paiement d'un montant de cinq cent cinquante mille francs (...) à titre de peine conventionnelle, montant immédiatement exigible sans autre mise en demeure que l'avis de sa détermination donné à la partie défaillante.

Si le défaut devait être le fait des acheteurs, les acomptes versés sur le prix de vente, soit un montant total de cinq cent cinquante mille francs (CHF 550'000.--) sera acquis aux venderesses, à titre de peine conventionnelle.

Si la défaillance devait être le fait des venderesses, elles devront, outre le paiement de la peine conventionnelle, restituer à chacun des acheteurs, sans intérêt, les acomptes respectifs versés sur le prix de vente. (...) »

Conformément à la section « II. Droits d'emption » du contrat de vente à terme conditionnelle - emption, à titre de garantie, la demanderesse O. _____ SA a accordé à la défenderesse [...] Sàrl un droit d'emption sur la parcelle n° [...] et la demanderesse [...] SA un droit d'emption sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] au défendeur S. _____. Il était prévu que ces droits d'emption et leur annotation arrivent à échéance le 31 août 2012.

Entendu comme témoin, le notaire [...] a indiqué que, si les conditions suspensives n'étaient pas réalisées et que l'acte principal devenait caduc, le droit d'emption était automatiquement caduc lui aussi, mais que l'annotation subsistait jusqu'à l'échéance prévue.

[...], qui était le principal interlocuteur des défendeurs, a négocié lui-même l'acte signé par les parties le 2 mai 2012. Il a également participé à la rédaction des clauses de cet acte. Il était présent chez le notaire [...] lors de la signature de l'acte de vente à terme conditionnelle - emption le 2 mai 2012. En ce qui concerne la clause 17 dudit acte, lors de son audition, le notaire [...] a indiqué que les négociations n'étaient pas intervenues en sa présence mais que les deux parties étaient venues les lui exposer ensemble quelques jours avant la signature de l'acte, [...] et S._____ étant tous deux présents.

Lors de son audition, le notaire [...] a déclaré qu'au moment de l'établissement du projet d'acte de vente, le défendeur avait annoncé qu'il ne serait pas disponible du 2 juin au 31 juillet 2012, raison pour laquelle les parties étaient convenues que les défendeurs devaient, en application de l'art. 18 de l'acte « entreprendre sans désespérer et d'ici le 31 mai 2012 au plus tard, toute démarche nécessaire ou utile en vue de la réalisation des conditions objet de l'art. 17 ci-dessus ». Il a ajouté que les parties avaient également la volonté d'aller vite dans l'opération et de ne pas traîner dans les démarches à effectuer pour que les conditions soient réunies. Il a précisé que la date du 31 juillet 2012, comme date butoir pour la caducité de l'acte, avait été proposée par lui-même, en indiquant aux parties qu'à cette période de l'année, il était parfois difficile d'obtenir des documents compte tenu des vacances des uns et des autres. D'après le notaire, S._____ souhaitait pour sa part que les choses soient faites très rapidement.

S'agissant du paiement des acomptes, le notaire [...] a déclaré que la clause de l'acte de vente stipulant que les acomptes devaient être versés immédiatement, même si les conditions réservées à l'art. 17 dudit acte n'étaient pas réalisées, était une clause inhabituelle. Il a relevé que c'était un fait assez rare que les acomptes soient libérés alors que les conditions n'étaient pas encore remplies. Il a expliqué que, dans la pratique, il était conseillé aux parties de consigner les acomptes jusqu'à ce que les conditions soient réalisées. [...] a indiqué qu'il se souvenait avoir expliqué à [...] que ce n'était pas usuel de verser d'emblée les

acomptes. Il a ajouté que S._____ avait finalement accepté de procéder à ce versement, en ajoutant le deuxième paragraphe de l'art. 19, pour attirer l'attention des parties, notamment d' [...], sur le fait que les acomptes devaient être restitués si la vente ne se faisait pas. D'après le notaire, si les acquéreurs avaient eu l'intention de ne pas acheter, ils n'auraient pas accepté de libérer ces acomptes qu'ils risquaient de perdre. Il a précisé qu'il ne pensait pas du tout que leur intention était de ne pas acheter.

Entendu en qualité de témoin lors de l'audience de mesures provisionnelles le 31 janvier 2013, [...], directeur adjoint auprès de la banque [...], a indiqué qu'il avait parlé avec S._____ de la libération des acomptes après la signature de l'acte de vente. Il a ajouté qu'il lui aurait absolument déconseillé de faire les choses dans ce sens s'il en avait eu connaissance avant. Pour ce témoin, ce versement « anticipé » démontrait que S._____ voulait absolument aller au bout de cette opération.

8. Le 3 mai 2012, S._____ et son épouse ont fait visiter les immeubles n^{os} [...] et [...] à trois responsables de la banque [...], [...], directeur adjoint, ainsi que deux de ses collègues, l'un spécialiste du financement hôtelier et des écoles internationales et l'autre diplômé de l'école hôtelière. Le 8 mai 2012, les époux [...] ont adressé à la banque [...] le courrier reproduit ci-dessous :

« Cher Monsieur,

Pour faire suite à la visite de notre projet d'école internationale à [...], nous avons le plaisir de nous [sic] solliciter en vue de l'obtention par votre établissement d'un prêt de CHF 4'000'000.- en vue de financer l'acquisition de ces biens immobiliers et de leur transformation d'Hôtel en école internationale.

Les besoins financier [sic] sont les suivants :

Achats des biens immobiliers selon acte de vente conditionnel

Prix 5'500'000.00 CHF

Frais de notaire 250'000.00 CHF

Travaux d'adaptations et amélioration _____ 750'000.00 CHF

Total **6'500'000.00 CHF**

Ces travaux s'élevant à CHF 750'000.- concernant [sic] la création de classes et laboratoires dans les combles et sous-sol ainsi que l'isolation thermique de l'immeuble et le changement des fenêtres et travaux de défenses incendies prescrits par l'ECA.

Ces besoins financiers seront couverts à hauteur de CHF 2'500'000.- par nos fonds propres et pour CHF 4'000'000.- par le crédit sollicité.

Garantie offerte : hypothèque sur les biens immobiliers.

Durée du crédit 10 ans ou 15 ans avec amortissement de 2.5% par année soit 100'000.- annuel.

Vous trouverez ci-joint un plan financier de la société d'exploitation qui louera l'objet à compter du 1^{er} janvier 2013 après la période de travaux pour les années 2013, 2014 et 2015.

D'autre part, nous évaluons ces biens immobiliers valorisés globalement à CHF 5'500'000.- de la façon suivante :

<i>Chalet meublé</i>	1'300'000.-	CHF	(3 pces
			500'000.-, 4
			pces 1/2
			800'000.-)

Valeur terrain à bâtir résiduel 1'200'000 CHF (1500 m2 de SPB x 800.-/m2)

Total **2'500'000.- CHF**

Hôtel meublé avec sa parcelle de terrain 3'000'000.- CHF

Les 3 objets sont pour nous essentiels (le 4 pces 1/2 du chalet pour nous loger durant la période de lancement du projet 4 à 5 ans), le 3 pces du chalet à RDC pour le directeur de l'établissement.

Le terrain à bâtir pour l'extension de l'école si le projet le réclame afin d'accueillir 80 pensionnaires, construire les classes définitives pour 100 élèves dont 20 externes et réaliser le nombre souhaité d'appartements pour loger le personnel.

En vous remerciant d'étudier favorablement notre demande d'un crédit de CHF 4'000'000.- et entre-temps, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos meilleurs sentiments. »

Par courrier du 14 mai 2012 reproduit ci-dessous, la banque [...] a refusé la demande de crédit des époux [...]:

« Madame, Monsieur,

Nous nous référons à votre courrier du 8 courant par lequel vous nous avez fait part de votre demande de financement à concurrence de CHF 4'000'000.- des parcelles N^{os} [...] et [...] de la Commune de [...], ce dont nous vous remercions vivement.

Comme nous avons déjà pu vous le dire lors de la visite des immeubles le 3 mai dernier, notre établissement ne participe pas au financement d'entreprises en phase de lancement de leurs activités, sur base de business plan. Dans ce contexte, notre analyse de financement porte sur la valeur actuelle des deux parcelles susmentionnées. Il en ressort les points suivants :

- dans une approche de reprise de l'exploitation de l'hôtel sis sur la parcelle [...], l'interruption de l'exploitation, le nombre restreint de chambres, l'absence de salles d'eau pour certaines chambres et les besoins d'investissement de rénovation de l'immeuble ne permettraient pas à notre avis de générer des revenus suffisants pour justifier une valeur substantielle à l'immeuble,
- le chalet de deux appartements sis sur la parcelle [...] nécessite des investissements de rénovation importants pour notamment le remplacement des radiateurs électriques et son isolation. Ces charges futures pénalisent la valeur du bien que nous estimons à un niveau inférieur à CHF 1'000'000.--, et
- compte tenu de l'issue de la votation du 11 mars 2012 sur l'initiative [...], la réserve de constructibilité sur la parcelle N° [...] est à notre sens faible, ou pour le moins très difficilement valorisable à ce stade.

Sur la base de notre approche, vous constaterez que nos évaluations divergent fortement de celles que vous nous avez présentées dans votre courrier susmentionné. En conséquence, nous sommes malheureusement contraints de refuser votre demande de crédit de CHF 4'000'000.--.

Tout en regrettant de ne pas pouvoir donner une suite favorable à votre demande, nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées. »

Entendu en qualité de témoin, [...], directeur adjoint auprès de la banque [...] et signataire de la lettre reproduite ci-dessus, a indiqué qu'il avait personnellement examiné la demande de crédit s'agissant des terrains que S._____ souhaitait acquérir. Selon l'analyse de son collègue spécialiste hôtelier, la valeur de l'hôtel était évaluée à une somme proche de zéro, compte tenu du nombre de chambres insuffisant pour une exploitation rentable et de l'état de ces chambres, dont certaines

n'avaient même pas de salle d'eau. [...] a ajouté que le chalet était de construction ancienne, n'était pas isolé et fonctionnait au chauffage électrique. Les collaborateurs de la banque [...] avaient ainsi évalué sa valeur à une somme inférieure à un million, soit 800'000 ou 900'000 francs. La valeur des terrains était également évaluée à une somme inférieure à un million, en raison de l'initiative Weber, en vertu de laquelle ces terrains ne pourraient être construits que pour une résidence principale. [...] a précisé que les époux [...] n'avaient pas déposé de business plan, ce qui importait peu à la banque [...] dès lors qu'elle ne finançait pas une activité de démarrage. Il a affirmé que la banque [...] disposait de suffisamment d'éléments pour répondre à la demande de crédit qui lui avait été adressée. Il a confirmé que, par le passé, S. _____ n'avait jamais essuyé un quelconque refus de financement de la part de la banque [...].

Les époux [...] étant des clients de longue date de la banque [...], le témoin [...] s'était trouvé dans une position difficile pour leur faire part du refus de financement mais, compte tenu de la valeur des biens immobiliers qui étaient présentés, il n'y avait pas d'autre solution possible pour l'établissement bancaire. De plus, l'avis de son collègue spécialiste s'agissant des écoles internationales était également très négatif sur la possibilité d'exploiter l'hôtel en école. D'après [...], S. _____ pensait obtenir un financement, sinon il n'aurait pas fait la demande. [...] a déclaré avoir dit à S. _____ qu'il serait difficile d'obtenir un financement auprès d'une autre banque pour son projet sur ces deux parcelles.

9. Le jour même, les époux [...] ont adressé à [...] un courriel l'informant qu'ils étaient interloqués par la réponse de la banque [...] qui qu'ils venaient de recevoir, celle-ci refusant de financer leur projet au motif que les immeubles étaient largement surévalués. Les époux [...] ont indiqué que la banque [...] avait évalué ces immeubles bien en dessous de 3 millions de francs et que face à leur insistance, elle consentait à leur prêter la somme de 1.5 million de francs en réclamant des garanties personnelles supplémentaires. Dans ce courriel, les époux [...] ont

expliqué que la banque [...] était la seule banque avec laquelle ils entretenaient des relations professionnelles et patrimoniales, qu'il leur semblait dès lors vain de solliciter des crédits auprès d'autres établissements bancaires et qu'ils étaient par conséquent contraints de renoncer à l'achat. Ils ont donc demandé à [...] de leur restituer les acomptes qu'ils lui avaient versés pour un montant de 550'000 francs.

Par courrier du 16 mai 2012, les époux [...] ont également indiqué aux demanderesses par leur administratrice qu'ils avaient sollicité de leur banque un crédit de 4 millions de francs, mais que celle-ci avait refusé de leur octroyer le crédit en question, de sorte que l'acte de vente était caduc, une des conditions de la vente à terme conditionnelle n'étant pas réalisée ; ils sollicitaient que les acomptes versés à hauteur de 550'000 fr. leur soient restitués, sans intérêts.

10. Par courriel du 9 mai 2012, l'architecte [...] a adressé à la Municipalité de la Commune de [...] une demande de changement d'affectation de l'hôtel [...] sis sur la parcelle n° [...] en école privée. Entendu comme témoin, l'architecte a déclaré que son bureau avait mené en parallèle l'expertise, l'élaboration des plans et ce qui était nécessaire pour le changement d'affectation, afin que tout soit prêt à fin mai.

Par courrier du 11 mai 2012, la Municipalité de la Commune de [...] a informé l'architecte [...] qu'elle avait accepté, lors de sa séance du 10 mai, le changement d'affectation de l'hôtel [...] en une école privée, ce projet étant conforme à la réglementation de la zone « villages et hameaux ».

Lors de son audition, [...], municipal, responsable des constructions de la Commune de [...], a indiqué qu'il y avait eu plusieurs contacts depuis avril 2012 entre la Municipalité et l'architecte de S._____ et que la Municipalité appuyait fortement ce projet. Avant fin mai 2012, la Commune avait reçu tous les avant-projets et projets de la part de l'architecte de S._____. Le témoin [...] a expliqué que les avant-

projets demandaient encore quelques aménagements pour correspondre aux règlements communaux et que des renseignements supplémentaires étaient nécessaires pour le dossier de mise à l'enquête finale, qui n'avait pas été déposé. Il a précisé que, s'agissant du bâtiment principal de l'hôtel, la Commune n'avait pas exigé de mise à l'enquête puisqu'il s'agissait d'aménagements intérieurs. Cependant, le dossier devait passer par le Canton et l'ECA pour les autorisations définitives.

11. Par courrier du 22 mai 2012, les défendeurs ont sollicité un prêt d'un montant de 4 millions de francs auprès de la Banque [...], en détaillant leurs besoins financiers et en transmettant différents documents, notamment des plans ainsi qu'une présentation de leur projet.

12. Par courrier du 31 mai 2012, le défendeur S._____ a également sollicité un crédit de 4 millions de francs de la banque [...] pour le financement de son projet d'école internationale ; il a fourni un dossier complet à la banque.

13. Par courriel du 1^{er} juin 2012, S._____ a informé [...] qu'il venait d'apprendre que la banque [...] ne lui accorderait pas non plus le crédit sollicité et lui a expliqué les motifs de ce refus, soit le manque de rentabilité du projet compte tenu du prix d'achat et du coût des travaux ainsi que les pertes financières potentielles en cas d'échec du projet d'école internationale. S._____ a indiqué avoir tout mis en œuvre dans les délais prescrits (demande de changement d'affectation de l'hôtel en école, demande de préavis pour un nouveau bâtiment sur la parcelle n° [...] et plusieurs demandes de crédit auprès des banques les plus importantes du canton et de la Confédération) ; il répétait devoir abandonner ledit projet et demander au notaire de prononcer la caducité de l'acte de vente à terme conditionnelle – emptio.

Par courriel du même jour, [...] a fait savoir à S._____ qu'il avait contacté, de son côté, ses sources de financement et qu'il était très agréablement étonné de leur enthousiasme pour le projet. D'après lui, la Banque [...] (ci-après : [...]), la banque [...] (une autre succursale que celle de [...]) et la banque [...] étaient toutes favorables à l'idée de créer une école privée à [...]. Il a indiqué qu'il avait également des contacts avec la banque [...] et d'autres banques en cas de besoin. Dans ce courriel, [...] a ajouté qu'il était très confiant de pouvoir aider S._____ à monter le financement nécessaire ou, pour le moins, être très près du montant désiré et qu'il pourrait toujours voir comment lui attribuer ou lui consentir un financement additionnel s'il le fallait. [...] a encore déclaré que la clause suspensive du contrat qui mentionnait l'obtention du crédit ne l'avait jamais vraiment inquiété. Il a enfin proposé à S._____ d'en discuter tranquillement la semaine suivante et lui a demandé de lui faire parvenir une copie de la lettre de refus de la banque [...].

14. Le 2 juin 2012, S._____ a envoyé à [...] un courriel indiquant notamment que son épouse et lui-même avaient rempli toutes leurs obligations au regard de la vente conditionnelle en consultant plusieurs banques, qui les avaient conseillés après visite des lieux et analyse, qu'il leur semblait plus correct de libérer [...] au plus tôt de ses engagements afin qu'il puisse remettre ses biens en vente sans perdre de temps, qu'ils écrivaient au notaire pour qu'il prenne acte de la caducité de la vente et qu'ils le remerciaient à l'avance de la restitution de leurs acomptes.

15. Dans un courrier daté du 4 juin 2012, la banque [...] a confirmé par écrit son refus de financer le projet des défendeurs, en expliquant que compte tenu des frais importants de rénovation et de transformation, le prix de revient des biens immobiliers lui semblait trop élevé par rapport au faible potentiel de rentabilité attendu et qu'au cas où leur projet d'école internationale échouerait, la reconversion commerciale de cette structure immobilière serait difficile au vu du marché.

Entendu en qualité de témoin, [...], employé de banque auprès de la banque [...] ayant à l'époque examiné la demande de crédit déposée par S._____, a indiqué que le dossier qui lui avait été transmis ne lui avait pas permis d'octroyer le prêt. Il a précisé que, si sa mémoire était bonne, il y avait dans le dossier remis par S._____ un document que l'on pouvait assimiler à un business plan qui présentait un budget d'exploitation pour l'entreprise future. Il a expliqué que le refus avait été motivé par la globalité du projet, le prix d'achat et les revenus que l'on pouvait tirer de l'exploitation à la suite de l'achat étant liés.

16. Par courrier du 11 juin 2012, la banque [...] a indiqué aux défendeurs qu'il ne lui était pas possible d'entrer en matière sur la demande de crédit.

Entendu en qualité de témoin, [...], banquier auprès de cet établissement bancaire, a indiqué qu'il avait rencontré S._____ au sujet d'un éventuel financement fin mai-début juin 2012 et que la décision de refus de financement avait été très rapidement prise au sein de la banque [...], car, après examen du projet, de l'immeuble, du rendement envisagé et du domaine d'affaire, le financement n'était pas envisageable. S._____ en aurait été tout de suite informé, à l'issue de l'entretien. Ce refus lui aurait ensuite été confirmé par écrit, lorsque la banque [...] lui aurait retourné ses pièces. D'après [...], les chiffres parlaient d'eux-mêmes. La banque [...] a refusé le crédit demandé pour des raisons de manque de rentabilité, respectivement de pérennité de l'affaire. Le témoin [...] a indiqué que S._____ lui avait remis tous les documents adéquats pour une demande de financement tel qu'il la présentait, avec projet, business plan, extrait du Registre foncier, plan de situation. Selon [...], le dossier était complet.

Lors de son audition du 31 janvier 2013, [...] a déclaré qu'il n'avait pas suggéré à S._____ d'aller consulter d'autres établissements. A son avis, les autres grands établissements n'auraient pas accepté non plus de financer cette affaire, leur politique de financement étant assez

similaire. Il a encore précisé qu'il n'avait pas envisagé d'autres options de financements, car le projet ne semblait pas réalisable.

17. Le 11 juin 2012, le conseil des demanderesses a adressé un courrier aux défendeurs indiquant qu'au vu de leurs relations professionnelles et patrimoniales, ceux-ci savaient avant la signature de l'acte que les banques [...] et [...] ne leur accorderaient pas leur demande de financement à concurrence de 4 millions de francs. D'après le conseil des demanderesses, cela ressortait clairement des échanges de courriels qu'ils avaient eus avec [...]. Il a ajouté que d'autres banques, ou encore un particulier, pouvaient financer leur projet et que cette solution permettrait de s'exécuter en conformité avec les règles de la bonne foi. Le conseil des demanderesses a par ailleurs affirmé qu'aussi longtemps que la preuve du refus de financement de toutes les banques, tant privées que commerciales, n'aurait pas été apportée, respectivement que tout acte n'aurait pas été entrepris par leurs soins dans le sens des obligations que l'acte de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption renfermait, la conviction que toutes les démarches nécessaires et utiles en vue de la réalisation des conditions n'avaient pas été entreprises subsistait. Il estimait que, de ce fait, la caducité du contrat ne pouvait prendre effet. Bien au contraire, selon lui, vu la rapidité avec laquelle les défendeurs avaient tenté de se désister, tout portait à croire qu'ils se dirigeaient, en réalité, vers un autre objet.

18. Par courriel du 18 juin 2012, le notaire [...] a transmis à S. _____ ainsi qu'à [...] deux projets, soit un acte d'annulation de la vente à terme conditionnelle - emption instrumentée le 2 mai 2012 en son étude et une réquisition de radiation concernant les droits d'emption inscrits sur les parcelles n^{os} [...] et [...], leur laissant le soin d'examiner ces documents puis de lui faire part de leurs remarques éventuelles ou de leur approbation.

19. Dans un courrier adressé à [...] le 6 juillet 2012, la banque [...], après avoir précisé que l'hôtel [...] et le chalet [...] sis sur les parcelles n^{os} [...] et [...] de [...] étaient financés par elle, a déclaré qu'elle était prête à discuter avec les acquéreurs de ces propriétés d'une éventuelle poursuite du financement, s'ils le souhaitaient. Il était précisé que [...] se tenait à disposition pour une discussion.

Par courrier du 9 juillet 2012, le conseil des demanderesses a indiqué aux époux [...] que son mandat était en mesure d'offrir une solution intéressante et adéquate à l'obtention des deux crédits hypothécaires pour un montant total de 4 millions de francs, expliquant que la banque [...], en la personne de [...], était prête à discuter d'un éventuel financement et que ce dernier se tenait à disposition des acquéreurs. Le conseil des demanderesses a ajouté que l'acte d'annulation de la vente à terme conditionnelle et la réquisition de radiation concernant les droits d'emption inscrits sur les parcelles n^{os} [...] et [...] de [...] étaient refusés dans leur intégralité, sans aucune négociation possible.

Entendu en qualité de témoin par la juge déléguée, [...], conseiller à la clientèle auprès de la [...], a indiqué que la banque avait donné son accord pour un entretien au sujet du financement de cette vente. Il a toutefois précisé qu'avec cette lettre, la banque [...] n'avait ni accepté ni refusé le financement, mais était simplement d'accord à ce stade de discuter. Selon [...], la banque avait besoin d'informations complémentaires pour envisager un financement. Elle se déclarait simplement ouverte à une rencontre et il n'y avait aucune notion d'enthousiasme à ce stade. [...] a expliqué n'avoir jamais reçu de dossier ni eu de contact par téléphone ou par écrit avec S. _____ ou [...] Sàrl. Il a ajouté que, pour pouvoir être favorable à un financement, la banque [...] devait connaître la situation financière de S. _____ et par conséquent le rencontrer, ce qui n'avait jamais eu lieu.

20. Dans le courrier adressé aux époux [...] le 16 août 2012, le conseil des demanderesses a expliqué que les immeubles n^{os} [...] et [...] étaient grevés de cédules hypothécaires pour un montant total de 2'320'000 fr. et que ces biens avaient été financés par la banque [...], de sorte que ces cédules hypothécaires avaient été constituées en faveur de celle-ci. Il a indiqué aux époux [...] que [...], représentant de la banque [...], était favorable à la reprise des dettes garanties par ces cédules hypothécaires en leur nom, respectivement par leur société, pour autant qu'elles soient toutes inscrites en 1^{er} rang. Dès lors, d'après le conseil des demanderesses, un montant de 2'320'000 fr. en tant que crédit hypothécaire était déjà à leur disposition. En outre, il a mentionné que le montant restant, soit la somme de 1'680'000 fr., serait fourni par ses mandantes en tant que prêt hypothécaire en 2^e rang, à garantir par la constitution d'une cédula hypothécaire, les intérêts et amortissements étant soumis aux mêmes conditions que celles que la banque [...] offrirait. De l'avis du conseil des demanderesses, la dernière condition sous point 17 de l'acte de vente à terme conditionnelle - emption du 2 mai 2012 pouvait être réalisée, à savoir l'obtention des deux crédits hypothécaires, de sorte que plus rien ne s'opposait à la finalisation de la vente.

21. Le 30 août 2012, le conseil des défendeurs a adressé un courrier au conseil des demanderesses expliquant que, malgré son courrier du 16 août 2012, deux des conditions contenues à l'art. 17 du contrat de vente à terme conditionnelle n'étaient pas remplies et que les demanderesses devaient en conséquence restituer à ses mandants les acomptes versés de 300'000 et 250'000 francs. Le conseil des défendeurs a dès lors mis en demeure les demanderesses, conjointement et solidairement entre elles, aux noms de ses clients, de leur rembourser les montants précités d'ici au 10 septembre 2012 à midi.

22. Le 6 septembre 2012, un commandement de payer portant sur la somme de 2'700'000 fr. a été notifié à S. _____ dans le cadre de la poursuite n° [...] dirigée contre [...] Sàrl. Le lendemain, un commandement

de payer portant sur la somme de 2'250'000 fr. a été notifié à S._____ le 7 septembre 2012 dans le cadre de la poursuite n° [...] dirigée contre lui. Les défendeurs ont fait opposition totale à ces commandements de payer.

23. a) Le 11 septembre 2012, le conseil des défendeurs a adressé à l'Office de poursuites du district Riviera - Pays-d'Enhaut, au nom de ses mandantes, quatre réquisitions de poursuite, toutes dirigées contre les deux demanderesses, conjointement et solidairement entre elles. Dans ces réquisitions de poursuite, S._____ et [...] Sàrl sont tous deux mentionnés comme créanciers, conjointement et solidairement entre eux. Deux réquisitions de poursuite portent sur un montant de 300'000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 10 septembre 2012 et mentionnent comme titre de la créance ou cause de l'obligation un « Remboursement d'un acompte de 300'000 fr. par [...] Sàrl à E._____ SA ». Deux réquisitions de poursuite portent sur un montant de 250'000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 10 septembre 2012 et mentionnent comme titre de la créance ou cause de l'obligation un « Remboursement d'un acompte de 250'000 fr. par S._____ O._____ SA ».

b) Le 13 septembre 2012, quatre commandements de payer ont été notifiés aux demanderesses. Deux commandements de payer ont été notifiés à O._____ SA pour des montants respectifs de 300'000 et 250'000 fr. dans le cadre des poursuites n^{os} [...] et [...]. Sur le premier commandement de payer relatif à la poursuite no [...], il est indiqué dans la rubrique « titre ou cause de l'obligation » la mention suivante : « Solidairement responsable avec E._____ SA, [...]. Créancier suite : [...] Sàrl, Chemin de [...]. Remboursement d'un acompte de Fr. 300'000.00 par [...] Sàrl à O._____ SA ». La mention suivante est indiquée dans le second commandement de payer relatif à la poursuite no [...]: « Solidairement responsable avec O._____ SA [sic], [...]. Créancier suite : [...] Sàrl, Chemin de [...]. Remboursement d'un acompte de Fr. 250'000.00 par S._____ à O._____ SA ». Les deux autres commandements de payer ont été notifiés à E._____ SA pour des montants respectifs de 300'000 et 250'000 fr. dans le cadre des poursuites n^{os} [...] et [...]. Sur le

premier commandement de payer relatif à la poursuite no [...], il est indiqué dans la rubrique « titre ou cause de l'obligation » la mention suivante : « Solidairement responsable avec O._____ SA, [...]. Créancier suite : [...] Sàrl, Chemin de [...]. Remboursement d'un acompte de Fr. 300'000.00 [...] Sàrl à E._____ SA ». La mention suivante est indiquée dans le second commandement de payer relatif à la poursuite n° [...] : « Solidairement responsable avec O._____ SA, [...]. Créancier suite : [...] Sàrl, Chemin de [...]. Remboursement d'un acompte de Fr. 250'000.00 par S._____ à O._____ SA ».

Les demanderesses n'ont pas fait opposition à ces quatre commandements de payer. D'après les explications fournies par les demanderesses, ceux-ci auraient été notifiés au domicile de [...], administratrice de l'époque, qui était alors en vacances et donc absente de son domicile le jour de la notification. Son époux aurait réceptionné lesdits commandements de payer mais, n'ayant aucun lien avec les défendeurs et ne sachant pas de quoi il retournait, n'aurait pas formé opposition.

c) Le 12 octobre 2012, des comminations de faillite ont été notifiées à chacune des demanderesses dans le cadre des poursuites n^{os} [...] et [...]. Une commination de faillite a été notifiée à O._____ SA dans le cadre de la poursuite n° [...] portant sur un montant de 300'000 francs. La seconde commination de faillite a été notifiée à E._____ SA dans le cadre de la poursuite n° [...] portant sur un montant de 250'000 francs.

24. Le 31 octobre 2012, les demanderesses ont formé une action en annulation de ces poursuites, en concluant, à titre provisoire, à la suspension desdites poursuites et, à titre principal, à la constatation de l'inexistence des créances objet des poursuites, à l'annulation des poursuites précitées et à leur radiation.

25. a) Par courriers des 12 et 15 novembre 2012, les demandereses ont requis la suspension des poursuites n^{os} [...] et [...] par voie de mesures superprovisionnelles.

b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 novembre 2012, la juge déléguée a ordonné la suspension provisoire des poursuites n^{os} [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dirigées contre O. _____ SA et E. _____ SA, dit que les frais de cette décision suivaient le sort de la procédure provisionnelle, déclaré sa décision immédiatement exécutoire et dit qu'elle resterait en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles.

26. Les 20 et 27 décembre 2012, une annonce a été publiée par [...] Sàrl dans le Journal [...] avec le texte suivant : « Ecole privée internationale cherche chalets et volumes à louer proche du centre de [...]. Contrat longue durée. Option d'achat. »

Un contrat de bail pour des locaux commerciaux portant sur le Chalet [...] a été conclu par [...] et [...], d'une part, et [...] Sàrl, représentée par [...] et S. _____, d'autre part, le 18 février 2013, avec effet au 1^{er} avril 2013 ou à une date ultérieure selon disponibilité. Ledit contrat prévoyait un loyer mensuel net de 5'000 fr. pour les cinq premières années, puis de 6'700 fr. Aux termes du contrat, compte tenu des travaux engagés à ses frais par [...] Sàrl pour un montant d'au minimum 100'000 fr. et restant en faveur du propriétaire à son départ, celle-ci avait été dispensée de fournir une garantie du loyer. Ce contrat a fait l'objet d'un avenant concernant sa prise d'effet, de sorte qu'il a finalement pris effet le 1^{er} septembre 2013.

Les époux [...] ont finalement mené à bien leur projet d'école internationale dans la Commune de [...] en louant le Chalet [...]. L'école internationale fondée par les défendeurs a démarré son activité le 12 septembre 2013.

27. Le 28 janvier 2013, une commination de faillite a été notifiée à O._____ SA dans le cadre de la poursuite n° [...] portant sur la somme de 300'000 fr. et une autre à E._____ SA dans le cadre de la poursuite n° [...] portant sur la somme de 300'000 francs.

28. Le 30 janvier 2013, les demanderesses ont déposé une deuxième action en annulation de poursuites, requérant, à titre superprovisoire et provisoire, la suspension des poursuites n^{os} [...] et [...] et, à titre principal, la constatation de l'inexistence des créances objets de ces poursuites ainsi que l'annulation et la radiation de ces poursuites.

Dans leur action en annulation de poursuites du 30 janvier 2013, les demanderesses ont notamment requis la jonction de cette cause avec celle introduite par l'action en annulation de poursuites du 31 octobre 2012, expliquant que les prétentions relevaient de la même procédure en cours et présentaient un lien de connexité.

29. Le même jour, les demanderesses ont déposé une écriture intitulée « Action en annulation des poursuites (Compléments à l'Action en annulation des poursuites déposée le 31 octobre 2012 référencé sous JP12.045613) », en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« A. A titre provisoire

1. Les poursuites n° [...] et n° [...] enregistrées auprès de l'Office des poursuites du District de la Riviera Pays-d'Enhaut sont provisoirement suspendues.

B. A titre principal

1. Les créances par CHF 300'000.- et par CHF 250'000.-, objet des poursuites n° [...] et n° [...] sont inexistantes.
2. O._____ SA n'est pas la débitrice de S._____, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.

3. O. _____ SA n'est pas la débitrice de [...] SARL, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
4. E. _____ SA n'est pas la débitrice de S. _____, et ne lui doit pas le montant de CHF 250'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
5. E. _____ SA n'est pas la débitrice de [...] SARL, et ne lui doit pas le montant de CHF 250'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
6. Les poursuites n° [...] et n° [...] sont annulées.
7. Ordre est donné au Préposé de l'Office des Poursuites du District de la Riviera-Pays-d'Enhaut de radier les poursuites n° [...] et n° [...].
8. S. _____ et [...] SARL sont condamnés aux frais de la procédure et au paiement en faveur de O. _____ SA et E. _____ SA d'une indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat.

B. Subsidairement

1. Les poursuites n° [...] et n° [...] sont suspendues jusqu'à droit connu sur toute procédure introduite par O. _____ SA et E. _____ SA à l'encontre de S. _____ et [...] SARL, pour détermination de l'existence comme de la quotité de toutes créances dont O. _____ SA et E. _____ SA seraient les créancières de S. _____ et de [...] SARL. »

30. Le 31 janvier 2013 s'est tenue une audience de mesures provisionnelles lors de laquelle le conseil des demandresses a produit un courrier de la banque [...] daté du 30 janvier 2013 adressé à [...], indiquant qu'un financement de sa part ou du moins la reprise du financement par S. _____ et/ou [...] Sarl aurait été « dans le domaine du possible », dans l'hypothèse où ils auraient satisfait aux conditions cadres de la banque.

Par courrier du 7 février 2013, la juge déléguée a confirmé que l'action en annulation de poursuites déposée le 31 janvier 2013 par les demandresses avait été jointe à la cause pendante devant la Chambre patrimoniale cantonale et introduite le 31 octobre 2012 par les demandresses, et elle a indiqué qu'une décision de mesures provisionnelles concernant les quatre poursuites serait rendue.

31. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 19 février 2013, la juge déléguée a notamment ordonné la suspension provisoire des poursuites

n^{os} [...], [...], [...] et [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dirigées contre les demanderesses, au motif qu'il apparaissait « *prima facie* » que les demanderesses n'étaient ni créancières solidaires, ni titulaires en commun des créances déduites en poursuite et que, dès lors, les poursuites précitées étaient mal fondées, les chances de succès des demanderesses apparaissant à ce stade de l'instruction nettement supérieures à celles des défendeurs.

Par arrêt du 25 juin 2013, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a rejeté l'appel formé par les défendeurs et a confirmé l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue par la jugée déléguée.

32. Le 22 avril 2013, un commandement de payer a été notifié à la demanderesse O._____ SA pour un montant de 300'000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 10 septembre 2012 dans le cadre de la poursuite n° [...]. Ledit commandement de payer mentionne comme créancier [...] Sàrl et comme « titre de la créance ou cause de l'obligation « Versement d'un acompte de Fr. 300'000.00 versé par [...] Sàrl à O._____ SA selon acte de vente à terme conditionnelle-emption signé le 2 mai 2012 ». Le même jour, un commandement de payer a été notifié à la demanderesse E._____ SA pour un montant de 250'000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 10 septembre 2012 dans le cadre de la poursuite n° 6607979. Ledit commandement de payer mentionne comme créancier S._____ et comme « titre de la créance ou cause de l'obligation « Versement d'un acompte de Fr. 250'000.00 versé par S._____ à E._____ SA selon acte de vente à terme conditionnelle-emption signé le 2 mai 2012 ». Les demanderesses ont fait opposition à ces deux commandements de payer.

33. Le 11 juin 2013, les défendeurs ont déposé une réponse et une demande reconventionnelle, dans lesquelles ils ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« **Principalement**

I.-

Rejeter les conclusions de la Demandes déposée par E. _____ SA et O. _____ SA le 31 octobre 2102.

II.-

Rejeter les conclusions de la Demandes déposée par E. _____ SA et O. _____ SA le 20 janvier 2013.

Reconventionnellement

III.-

Dire que E. _____ SA est la débitrice de S. _____ et lui doit immédiat paiement d'un montant de CHF 250'000.- (...) avec intérêts à 5% l'an dès le 10 septembre 2012.

IV.-

Dire que O. _____ SA est la débitrice de [...] Sàrl et lui doit immédiat paiement d'un montant de CHF 300'000.- (...) avec intérêts à 5% l'an dès le 10 septembre 2012.

V.-

Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition d'E. _____ SA au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut qui lui a été notifié le 22 avril 2013 sur réquisition de S. _____.

VI.-

Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition de O. _____ SA au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut qui lui a été notifié le 22 avril 2013 sur réquisition d' [...] Sàrl.

VII.-

Ordonner au Préposé de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron qu'il annule le commandement de payer dans la poursuite n° [...] notifié à [...] Sàrl sur réquisition d'O. _____ SA le 6 septembre 2012.

VIII.-

Ordonner au Préposé de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron qu'il annule le commandement de payer dans la poursuite n° [...] notifié à S. _____ sur réquisition d'E. _____ SA le 7 septembre 2012. »

Dans leur réplique et réponse sur demande reconventionnelle du 23 octobre 2013, les demandereses ont pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« **A. A titre principal**

1. Les créances par CHF 300'000.- et par CHF 250'000.-, objet des poursuites n° [...] et n° [...] sont inexistantes.
2. O. _____ SA n'est pas la débitrice de S. _____, et ne lui doit pas le montant de CHF 250'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
3. O. _____ SA n'est pas la débitrice de [...] SARL, et ne lui doit pas le montant de CHF 250'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
4. E. _____ SA n'est pas la débitrice de S. _____, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
5. E. _____ SA n'est pas la débitrice de [...] SARL, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
6. Les poursuites n° [...] et n° [...] sont annulées.
7. Ordre est donné au Préposé de l'Office des Poursuites du District de la Riviera-Pays-d'Enhaut de radier les poursuites n° [...] et n° [...].
8. S. _____ et [...] SARL sont condamnés aux frais de la procédure et au paiement en faveur de O. _____ SA et E. _____ SA d'une indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat.
9. Les créances par CHF 300'000.- et par CHF 250'000.-, objet des poursuites n° [...] et n° [...] sont inexistantes.
10. O. _____ SA n'est pas la débitrice de S. _____, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
11. O. _____ SA n'est pas la débitrice de [...] SARL, et ne lui doit pas le montant de CHF 300'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
12. E. _____ SA n'est pas la débitrice de S. _____, et ne lui doit pas le montant de CHF 250'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
13. E. _____ SA n'est pas la débitrice de [...] SARL, et ne lui doit pas le montant de CHF 250'000.-, avec intérêts à 5% dès le 10 septembre 2012.
14. Les poursuites n° [...] et n° [...] sont annulées.
15. Ordre est donné au Préposé de l'Office des Poursuites du District de la Riviera-Pays-d'Enhaut de radier les poursuites n° [...] et n° [...].
16. S. _____ et [...] SARL sont condamnés aux frais de la procédure et au paiement en faveur de O. _____ SA et E. _____ SA d'une indemnité de procédure valant participation aux honoraires d'avocat.

B. Sur conclusions reconventionnelles

A titre préalable

1. Les conclusions V, VI, VII et VIII e la Demande reconventionnelle du 11 juin 2013 sont déclarées irrecevables.

A titre principal

1. Les conclusions III, IV, V, VI, VII et VIII de la Demande reconventionnelle du 11 juin 2013 sont rejetées.

Dans leur duplique du 24 février 2014, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demanderesses dans leur réponse sur demande reconventionnelle du 23 octobre 2013.

34. En cours de procédure, les parties et onze témoins ont été entendus le 12 mars 2015. S. _____ a notamment déclaré ce qui suit, s'agissant des obligations des défenderesses (all. 200 à 202) :

« Non, je n'ai pas renoncé. Je devais tout faire en ma qualité d'acheteur jusqu'au 31 mai pour obtenir l'octroi d'un crédit de 4 mio de francs me permettant d'acheter ces deux parcelles ».

35. Des plaidoiries écrites ont ensuite été déposées par les parties.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes 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. 2 CPC). Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A_748/2012 du 3 juin 2013 consid. 2.1 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

Cela étant, dès lors que, 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 devant elle (jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1^{er} février 2012/57 consid. 2a).

2.2 En l'espèce, selon les expressions figurant sous chiffres 1, 2 et 3 en pages 6, 11 et 16 de leur écriture, les appelantes semblent contester les faits retenus par les premiers juges. Elles confondent toutefois en réalité le grief de constatation inexacte des faits avec celui d'appréciation

erronée des faits. Ainsi, excepté leur réquisition tendant à la prise en compte de la déposition de S._____ du 12 mars 2015 – qui doit être intégrée à l'état de fait –, elles ne critiquent pas de manière précise l'établissement des faits de première instance, leur démarche consistant en réalité à remettre en cause la manière dont les premiers juges ont interprété l'état de fait et, pour le surplus, à se référer à leurs conclusions motivées de première instance « s'agissant du détail complet des faits », procédé qui n'est pas admissible en procédure d'appel (CACI 9 octobre 2015/537).

3.

3.1 Les appelantes reprochent aux premiers juges d'avoir incorrectement interprété l'art. 18 de l'acte du 2 mai 2012 quant à son aspect contraignant pour les acheteurs et omis d'examiner la question de la nature de l'impossibilité ayant frappé la survenance de deux des trois conditions suspensives prévues par cet accord. Selon elles, cette clause aurait imposé à S._____ de rechercher un financement auprès d'une banque sans relâche jusqu'au 31 mai 2012 et celui-ci se serait montré très passif à cet égard. De plus, il aurait appris déjà la veille de la date de conclusion de cet acte, soit le 1^{er} mai 2012, que la banque [...] refusait de lui accorder le financement sollicité, de sorte que la troisième condition aurait été exposée à une impossibilité objective initiale. En outre, pour les appelantes, les appelants par voie de jonction seraient directement à l'origine de l'absence de délivrance d'un préavis positif de la Municipalité de la Commune de [...] et l'impossibilité serait sur ce point subjective et subséquente. Dans les deux cas, il y aurait impossibilité fautive qui engagerait la responsabilité des appelants par voie de jonction sous l'angle de l'art. 97 CO (Code des obligations, loi fédérale du 20 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220) en lien avec l'art. 160 CO, dès lors que ceux-ci se seraient comportés contrairement aux règles de la bonne foi en ne s'efforçant pas réellement de tout mettre en oeuvre pour obtenir la réalisation des deuxième et troisième conditions suspensives.

3.2 Le comportement contradictoire (venire contra factum proprium) constitue un des cas d'abus de droit que sanctionne l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210). Lorsqu'il y a contradiction avec un comportement antérieur, les règles de la bonne foi ne sont violées que si ledit comportement a suscité une confiance digne de protection qui se trouve ensuite déçue par les actes ultérieurs. Celui qui se fonde sur un acte doit avoir pris des mesures en considération de la situation de confiance suscitée. Il s'agit d'actes qui se révèlent par la suite préjudiciables, parce que, par exemple, l'intéressé a laissé expirer des délais pendant lesquels il pouvait exercer un droit, ou parce qu'il a effectué des actes de procédure qu'il n'aurait pas entrepris à défaut du climat de confiance créé par son partenaire (ATF 130 III 345, JT 2004 I 207; ATF 125 III 257 consid. 2a et les réf. cit.).

3.3

3.3.1 En l'espèce, il n'est pas contesté que la première condition suspensive prévue par l'art. 17 let. a de l'acte du 2 mai 2012, à savoir l'obtention d'un préavis positif de la Commune de [...] pour le changement d'affectation de l'hôtel en collège avec pensionnat, s'est réalisée dans le délai convenu. De surcroît, les appelants par voie de jonction doivent également être considérés comme ayant respecté leurs obligations contractuelles portant sur les démarches à entreprendre en vue d'obtenir l'accomplissement de la deuxième condition prévue par l'art. 17 let. b, soit l'obtention d'un préavis positif de la municipalité de cette commune relatif à la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle n° [...], les appelantes elles-mêmes ayant formellement admis en procédure qu'ils avaient fait diligence s'agissant des aspects administratifs et que seule la troisième condition, celle des crédits, était litigieuse. La Cour de céans peine ainsi à comprendre que les appelantes reviennent en appel sur leurs propres procédés de première instance. Ce revirement d'attitude se révèle contraire au principe de la bonne foi (art. 2 CC). Il en découle que seule la problématique portant sur la troisième condition suspensive, à savoir l'obtention par les appelants par voie de jonction de deux crédits hypothécaires d'un montant minimum de 2 millions de francs chacun,

formant un montant total de 4 millions de francs, sera traitée par l'autorité d'appel.

Avant d'examiner le grief des appelantes portant sur la façon dont les appelants par voie de jonction se sont comportés dans leur recherche de financement, il convient de déterminer le sens qui doit être donné à l'art. 18 du contrat de vente litigieux.

3.3.2 Pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter, le juge doit en premier lieu rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, 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 (art. 18 al. 1 CO ; ATF 131 III 606 consid. 4.1, JdT 2006 1126 ; 125 III 305 consid. 2b, JdT 2000 I 635 ; TF 4C_54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b et les réf. citées). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les réf. citées).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge interprétera les déclarations faites selon la théorie de la confiance ; il devra donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 127 III 444 consid. 1b, JdT 2002 I 213 ; TF 4A_54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A_502/2010 du 1^{er} décembre 2010 consid. 2.1.1 ; TF 4A_665/2010 du 1^{er} mars 2011 consid. 3.1 ; TF 4A_47/2010 du 4 avril 2010 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 ; TF 4A_54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b).

3.3.3 En l'espèce, comme les premiers juges l'ont justement relevé, l'instruction n'a pas permis d'établir avec certitude la volonté interne des parties lorsqu'elles ont stipulé, à l'art. 18 du contrat, que les acheteurs devaient entreprendre sans désespérer et avant le 31 mai 2012 toute démarche nécessaire ou utile en vue de la réalisation des conditions objets de l'art. 17. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont procédé à une interprétation objective de cette clause selon le principe de la confiance. Ils ont ainsi tenu compte du contexte particulier de cette affaire et notamment des circonstances dans lesquelles la troisième condition suspensive avait été intégrée dans la clause litigieuse : comme les appelants par voie de jonction venaient d'apprendre, la veille de la signature de l'acte de vente, que la banque [...] était réticente à accorder le financement requis, ils ont souhaité se protéger au cas où les banques refuseraient de leur octroyer un crédit. Dans ce contexte particulier, les parties avaient parfaitement connaissance de la difficulté de la démarche et les premiers juges ont par conséquent considéré que l'engagement en question portait sur des interventions nécessaires et utiles. Ce raisonnement est convaincant. À l'évidence, contrairement à ce que soutiennent les appelantes, il ne s'agissait pas pour les acheteurs de solliciter quotidiennement et en permanence toutes les banques existantes, mais bien plutôt celles qui étaient réellement susceptibles de prendre favorablement position sur un projet de cette ampleur et la déclaration de S. _____ du 12 mars 2015 ne va pas dans un autre sens.

L'obligation des acheteurs ne pouvait porter que sur des démarches auprès des quelques établissements bancaires principaux susceptibles d'entrer en matière sur un crédit de 4 millions de francs et en particulier de la banque [...], avec laquelle S. _____ entretenait des rapports privilégiés et auprès de laquelle un revirement de position n'était pas encore exclu lors de la signature de l'acte de vente. De toute manière, vu l'extrême brièveté du délai accordé aux acheteurs pour contacter des bailleurs de fonds et mener des négociations (31 mai 2012), il tombe sous le sens qu'il était préférable de poursuivre le processus initié auprès de la banque [...] et de s'adresser à une ou deux grandes banques supplémentaires plutôt que de se disperser dans de multiples prises de

contacts manifestement vouées à l'échec. C'est de cette manière que doit être comprise l'obligation contractuelle stipulée à l'art. 18 du contrat et l'interprétation des premiers juges sur ce point peut être confirmée.

4.

4.1 Les appelantes soutiennent ensuite que vu la possibilité concrète de financement offerte par la banque [...], l'impossibilité initiale comme subséquente non fautive aurait dû être exclue, ce d'autant que S. _____ savait, avant la signature de l'acte de vente du 2 mai 2012, que la banque [...] n'allait pas lui accorder le crédit souhaité. Elles prétendent ainsi que les premiers juges auraient dû retenir, à charge des appelants par voie de jonction, une impossibilité objective initiale fautive avant la signature de l'acte ou, à tout le moins, une impossibilité subjective subséquente fautive après la signature de l'acte.

4.2 En vertu de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1); il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). On parle de condition potestative si la réalisation de la condition dépend de l'une des parties, de condition casuelle si elle dépend d'un tiers ou du hasard et de condition mixte si elle dépend cumulativement d'une partie et d'un tiers ou du hasard (Pichonnaz, Commentaire romand, Code des obligations I, nn. 2, 4-5, 12, 29 ad art. 151 CO). Le contrat assorti d'une condition est conclu mais il n'est pas encore parfait, en ce sens que les créances réciproques n'existent pas encore. Au moment de l'avènement de la condition, la période de suspension prend fin immédiatement et l'acte conditionnel produit ses effets dès cet instant comme un acte pur et simple, sans qu'une action supplémentaire des parties soit nécessaire. La condition peut faire défaut pour deux raisons : l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties ou l'avènement de la condition est devenu définitivement impossible. Lorsque la condition fait défaut, l'expectative de droit renforcée disparaît et les parties se retrouvent dans la même

situation que si elles n'avaient jamais conclu d'acte conditionnel (Pichonnaz, op. cit., nn. 40-41, 48-49, 54-58 ad art. 151 CO et les réf. citées.). Le contrat est dans tous les cas entièrement caduc et les prestations effectuées doivent être restituées en application des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 CO; ATF 129 III 264 consid. 3.2.2 ; TF 4C_25/2004 du 13 septembre 2004 consid. 3.3).

Selon l'art. 156 CO, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette disposition concrétise l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), en particulier du principe selon lequel personne ne peut exercer un droit qu'il a acquis de manière déloyale. Les conditions d'application de l'art. 156 CO sont les suivantes : l'existence d'une condition; l'empêchement de l'avènement de la condition; le comportement répréhensible d'une personne liée par l'expectative renforcée; la violation des règles de la bonne foi; un lien de causalité adéquate entre le comportement et le défaut de la condition, étant précisé qu'il suffit que le comportement ait favorisé de façon déterminante le défaut de la condition (Pichonnaz, op. cit., nn. 1, 4-16 ad art. 156 CO).

Pour que le comportement viole les règles de la bonne foi, il faut qu'à la lumière du principe de la confiance, une partie ait l'obligation d'avoir un certain comportement ou une abstention, en particulier parce qu'elle a créé une attente justifiée de l'autre partie. Tel est notamment le cas pour le Tribunal fédéral, si une partie a un comportement contraire au contenu du contrat conditionnel (ATF 117 II 273 consid. 5c, JdT 1992 I 290). Il faut toutefois se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO; en effet, en convenant d'une condition, les parties ont pris en compte l'existence d'un risque qu'elles doivent assumer (Pichonnaz, op. cit., nn. 12-15 ad art. 156 CO). L'exigence de la causalité suppose encore d'établir que la condition se serait réalisée sans l'empêchement déloyal. Selon la jurisprudence fédérale, on ne saurait cependant à cet égard exiger que cette preuve soit apportée avec certitude; une haute vraisemblance suffit (TF 4C_281/2005 du 15 décembre 2005 consid. 3.5 et les réf. cit.). Le fardeau de la preuve du comportement contraire à la bonne foi, de la

relation de causalité entre ce comportement et le défaut de la condition est à charge de la partie au détriment de laquelle le comportement a eu lieu, soit à celle qui se prévaut de la fiction de l'art. 156 CO. En revanche, celui qui, par son comportement, a empêché la condition de se réaliser, peut toujours apporter la preuve que la condition ne se serait de toute manière pas accomplie (TF 4C_281/2005 du 15 décembre 2005 consid. 3.5 et les réf. cit.).

La clause pénale ou peine conventionnelle (art. 160 à 163 CO) est une convention accessoire par laquelle le débiteur promet au créancier une prestation pour les cas d'inexécution, d'exécution imparfaite ou tardive de son obligation. La prestation stipulée dans la clause pénale est due indépendamment du dommage subi par le créancier et, sauf convention contraire, même si celui-ci n'a encouru aucun dommage (art. 161 al. 1 CO ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd., 1997, n. 272, p. 862), sous réserve de son caractère réductible (art. 163 al. 3 CO). La jurisprudence a admis que l'engagement de se comporter conformément au contrat peut faire l'objet d'une clause pénale (ATF 122 III 420 consid. 2a). Dans ce contexte, les parties sont libres de définir le comportement que la peine conventionnelle est destinée à empêcher. Aux fins de créer une pression générale en faveur d'une exécution conforme au contrat, elles peuvent en particulier convenir d'une clause générale selon laquelle une peine conventionnelle est due pour chaque violation d'un devoir contractuel. L'interprétation de telles clauses a lieu selon l'art. 18 CO (ATF 135 III 433 consid. 4.2, JdT 2009 I 479, p. 485).

La clause pénale a un caractère autonome en ce sens qu'elle constitue une nouvelle obligation qui s'ajoute à la dette principale du débiteur ou l'augmente et est sujette à des causes d'extinction qui lui sont propres (Mooser, *Commentaire romand*, CO I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 1 ad art. 160 CO et les réf. citées.). Elle a un caractère accessoire en ce sens qu'elle est au service de l'obligation principale, qu'elle renforce. En cas de nullité de l'obligation principale, la clause pénale est également nulle. La peine conventionnelle n'est pas non plus due en cas d'impossibilité initiale (art. 20 CO) et, sauf convention contraire, en cas d'impossibilité

subséquente non fautive (art. 119 al. 1 CO), ce qu'il appartient au débiteur de prouver (Mooser, op. cit., n. 4 ad art. 163 CO).

L'art. 163 al. 2 CO prévoit notamment que la peine stipulée ne peut être exigée lorsque l'exécution de l'obligation est devenue impossible par l'effet d'une circonstance dont le débiteur n'est pas responsable. Cette disposition ne vise cependant que les cas d'impossibilité initiale (art. 20 CO) ou d'impossibilité subséquente non fautive au sens de l'art. 119 CO, soit une impossibilité objective – et non subjective (Thévenoz, Commentaire romand, CO I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 4 ad art. 119 CO) – de la prestation, de surcroît non imputable au débiteur.

4.3 En l'espèce, comme on l'a vu, les parties ont intégré au dernier moment la troisième condition suspensive portant sur le financement et un délai au 31 mai 2012, soit de moins d'un mois, a été accordé aux acheteurs pour prendre toutes les mesures leur permettant d'obtenir, le 31 juillet 2012 au plus tard, un crédit portant sur la somme de 4 millions. L'ajout de cette clause, sollicité par les acheteurs après avoir reçu un préavis défavorable de la banque [...] la veille de la signature de l'acte de vente, était destiné à protéger ces derniers pour le cas où le financement ne pourrait être obtenu. Il s'avère également, et les appelants ne le contestent pas, que le projet n'était pas réalisable pour les trois banques contactées par les acheteurs, soit les banques [...], [...] et [...], compte tenu de la faible valeur des bâtiments et du prix de revient élevé des parcelles (prix d'achat et coût des travaux de rénovation et de transformation). Il ne fait aucun doute que d'autres établissements bancaires auraient également été interpellés par le différentiel important entre la valeur des biens-fonds et le prix de la transaction, leur politique de financement étant assez similaire. La question se pose ainsi de savoir si l'exécution de l'obligation des acheteurs quant au financement n'était pas d'emblée impossible, ce qui priverait de plein droit et sans autre examen les appelantes d'obtenir l'exécution de la peine conventionnelle, celles-ci n'ayant nullement établi, ni même allégué, que les appelants par voie de jonction étaient responsables de la survenance de cette impossibilité initiale (art. 163 al. 2 CO).

A supposer même que cette impossibilité soit subséquente, il s'agirait d'une impossibilité objective non fautive (art. 119 CO) excluant l'application de l'art. 156 CO. En effet, il ressort clairement des faits retenus par les premiers juges, et non valablement contestés en appel, qu'aucun établissement bancaire n'était susceptible d'accorder un important crédit pour l'opération immobilière envisagée et encore moins à très court terme, soit avant l'échéance du 31 juillet 2012. À cet égard, l'argumentation des appelantes quant à un éventuel accord de la banque [...] n'est pas pertinent étant donné qu'il ressort uniquement des faits que cet établissement bancaire se tenait à la disposition des appelants par voie de jonction pour engager des pourparlers mais qu'il n'était pas informé des détails de l'opération immobilière envisagée et qu'il n'avait pas ouvert un quelconque dossier sur ce point.

Enfin, par surabondance, la Cour de céans relève que les appelantes ne renversent nullement l'appréciation convaincante des premiers juges sur le sérieux manifesté par les appelants par voie de jonction dans le cadre des démarches entreprises auprès des banques [...], [...] et [...]. Une fois encore, les appelantes présentent leur propre version des faits mais ne démontrent pas de manière détaillée en quoi les constatations des premiers juges seraient erronées. Les premiers juges ont retenu que les appelants par voie de jonction avaient préparé convenablement les dossiers soumis à ces trois banques et mené des négociations soutenues avec les personnes concernées. En outre, il est également établi que S. _____ était bien considéré auprès de la banque [...], cet établissement bancaire n'ayant jamais écarté ses demandes de crédit dans le passé. Dans ces circonstances, il était parfaitement cohérent et même judicieux que celui-ci s'adresse d'abord à cette banque et qu'il poursuive ses démarches avec cette dernière jusqu'à ce qu'il réalise qu'aucun revirement d'attitude de cet établissement ne pouvait être espéré. De plus, contrairement à ce que tentent de faire croire les appelantes, les parties avaient bien pris en considération, lors de l'établissement du projet de l'acte de vente, l'absence de S. _____ du 2 juin au 31 juillet 2012 et c'est précisément pour cette raison que le délai

stipulé à l'art. 18 avait été fixé au 31 mai 2012. Enfin, le fait que les appelants par voie de jonction se soient d'emblée et directement acquittés des acomptes convenus auprès des appelantes, au lieu d'une consignation auprès du notaire conformément à l'usage, tend également à démontrer que les appelants par voie de jonction souhaitaient voir la transaction aboutir, ce qui confirme leur bonne foi. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont exclu l'application de la fiction de l'art. 156 CO.

5.

5.1 Les appelants par voie de jonction remettent en cause l'annulation par les premiers juges des poursuites n^{os} [...], [...], [...] et [...]. Ils exposent que la vente des parcelles n^{os} [...] et [...] ne formerait qu'un tout, au même titre que le versement des acomptes, les parties ayant entrepris ensemble la réalisation d'un but commun. Il en découlerait qu'une solidarité passive devrait être retenue à l'encontre des appelantes et ce malgré l'absence de mention formelle de cette solidarité dans l'acte du 2 mai 2012.

5.2 Dans le cadre d'une relation contractuelle, il y a solidarité passive, au sens de l'art. 143 al. 1 CO, lorsque plusieurs débiteurs déclarent s'obliger de manière qu'à l'égard du créancier chacun d'eux soit tenu pour le tout. La solidarité passive naît tout d'abord par une déclaration expresse des parties; c'est le cas, par exemple, lorsque celles-ci utilisent le terme « solidaire » (ATF 111 II 284 consid. 2). Mais un engagement solidaire peut aussi se former tacitement et résulter des circonstances ainsi que du contexte du contrat. Cependant, à défaut de convention contraire ou de disposition légale spécifique, il faut admettre que chaque débiteur ne s'est engagé que pour une partie de la dette envers le créancier (cf. art. 143 al. 2 CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine, le seul fait de conclure un contrat à plusieurs ne suffit pas en soi à faire naître des obligations solidaires entre les intéressés (ATF 116 II 707 consid. 3 et les réf. citées; CACI 10 juin 2014/312 et les réf. citées.). Le Tribunal fédéral a toutefois admis l'existence d'une solidarité passive entre deux personnes qui avaient

formulé une offre collective dans une vente aux enchères, bien qu'elles n'aient pas été liées par un rapport de société simple (ATF 47 III 213 consid. 2). Des tribunaux cantonaux ont retenu la solidarité passive entre des locataires ayant signé un contrat de bail; en revanche, le seul fait, pour des concubins, de vivre ensemble dans un appartement n'a pas été jugé suffisant pour créer un lien de solidarité passive entre les partenaires. Semblable lien a été admis à l'égard d'époux ayant contracté ensemble un emprunt pour faire face à leurs besoins communs, de même que pour des obligations découlant d'un compte joint (pour des références à la jurisprudence cantonale, cf. Guhl/Koller/Schnyder/Druey, *ibidem*, et Romy, *Commentaire romand*, n. 7 ad art. 143 CO).

5.3 En l'espèce, il est vrai, comme le soutiennent les appelants par voie de jonction, que les parties ont conclu une transaction globale, les parcelles étant vendues conjointement et les sociétés appelantes étant représentées par le même administrateur de fait. En outre, l'appelant par voie de jonction S._____ est associé gérant de l'appelante par voie de jonction A._____ Sàrl et il a donc directement participé aux deux volets de l'opération. Toutefois, ces éléments ne sont pas suffisants pour admettre une solidarité passive. En effet, l'acte de vente du 2 mai 2012 ne prévoit pas de solidarité active entre les acheteurs ni de solidarité passive entre les venderesses. En particulier, l'acte ne stipule pas que celles-ci sont tenues pour le tout envers chacun des acheteurs et le versement des acomptes est mentionné de manière totalement séparée. De plus, l'art. 19 dispose qu'en cas de caducité de l'acte, les venderesses devront restituer les acomptes versés aux acheteurs respectifs, ce qui exclut toute interprétation allant dans le sens d'une solidarité. Ainsi, le simple fait que l'acte de vente ait été conclu à plusieurs ne suffit pas à créer une solidarité active entre les appelants par voie de jonction ou une solidarité passive entre les appelantes.

L'appel joint est donc manifestement mal fondé.

6.

6.1 En conclusion, l'appel doit être rejeté. Il en va de même pour l'appel joint, qui doit l'être selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC (cf. consid. 5.3 supra).

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 18'500 fr. (art. 62 al. 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de S. _____ et d'A. _____ Sàrl, solidairement entre eux, par 12'000 fr., et à la charge d'O. _____ SA et d'E. _____ SA, solidairement entre elles, par 6'500 fr. (art. 106 al. 1 CPC).

6.2 La charge des dépens de deuxième instance en faveur de S. _____ et A. _____ Sàrl est évaluée à 5'000 fr. dans le cadre de l'appel principal, de sorte que O. _____ SA et E. _____ SA solidairement entre elles, verseront à ces derniers, solidairement entre eux, la somme de 5'000 fr., à titre de dépens de deuxième instance.

Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer de dépens aux appelantes dans le cadre de l'appel joint, celles-ci n'ayant pas été invitées à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'appel joint est rejeté.
- III.** Le jugement est confirmé.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 18'500 fr. (dix-huit mille cinq cents francs), sont mis à la charge de S. _____ et d'A. _____ Sàrl, solidairement entre eux, par 12'000 fr. (douze mille francs), et à la charge d'O. _____ SA et d'E. _____ SA, solidairement entre elles, par 6'500 fr. (six mille cinq cents francs).
- V.** O. _____ SA et E. _____ SA, solidairement entre elles, verseront la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à S. _____

et A. _____ Sàrl, solidairement entre eux, à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 31 octobre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Me Christophe Sivilotti pour O. _____ SA et E. _____ SA,
- Me Bernard Katz pour S. _____ et A. _____ Sàrl,

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

- la Chambre patrimoniale cantonale.

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), le 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).

La greffière :