

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 15 juin 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Colombini et MmePerrotRouleau, juges  
Greffière : Mme Bourckholzer

\*\*\*\*\*

**Art. 28 al. 1, 31 al. 1, 373 al. 2 CO ; 55, 310, 311 al. 1, 317 al. 1  
CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**\_\_\_\_\_ SA, à Etoy, contre le jugement rendu le 25 septembre 2017 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **SOCIETE IMMOBILIERE Z.**\_\_\_\_\_ SA, à Chavanne-de-Bogis, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 25 septembre 2017, dont les motifs ont été notifiés à N.\_\_\_\_\_ SA le 23 novembre 2017, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté l'action en libération de dette tendant à faire constater que la demanderesse N.\_\_\_\_\_ SA ne devait pas à la défenderesse Société Immobilière Z.\_\_\_\_\_ SA la somme de 800'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 4 juillet 2014 (I), a définitivement levé l'opposition formée par la demanderesse au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Genève qui lui avait été notifié à la réquisition de la défenderesse (II), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 20'925 fr., à la charge de la demanderesse (III), a dit que la demanderesse devait verser à la défenderesse 750 fr. à titre de remboursement de son avance de frais (IV) et 18'375 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, la Chambre patrimoniale cantonale a considéré que la demanderesse s'était engagée, dans l'acte de vente notarié de plusieurs parcelles, à verser à la défenderesse, dès l'obtention d'un crédit de construction, une somme forfaitaire de 800'000 fr. en remboursement de divers travaux effectués sur les terrains objet de la vente et que, la demanderesse ayant obtenu un crédit de construction le 27 février 2014, la condition suspensive au paiement était réalisée. La Chambre patrimoniale cantonale a également rejeté un premier moyen libératoire de la demanderesse tiré du fait que la défenderesse n'avait pas établi avoir effectué des travaux pour 800'000 fr., pour le motif que cette dernière n'avait pas à le faire, s'agissant d'un prix forfaitaire librement déterminé par les parties. Elle a aussi retenu que la demanderesse ne pouvait pas de bonne foi se prévaloir d'un dol, dès lors qu'elle n'avait pris aucun renseignement avant de prendre l'engagement litigieux. Au demeurant, alors que le fardeau de la preuve lui en incombait, elle n'avait pas établi qu'il y avait eu tromperie, c'est-à-dire que les travaux valaient moins que 800'000 francs. Ensuite, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté le moyen de la demanderesse tiré de l'art. 24 CO (Code des

obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), considérant que s'il y avait eu erreur, elle n'était pas essentielle, la demanderesse ayant accepté un montant forfaitaire sans vérification. Enfin, elle a observé qu'il n'était pas établi que les deux vices du consentement, invoqués pour la première fois dans la demande en libération de dette, l'avaient été en temps utile, faute de savoir quand ils avaient été découverts, étant toutefois précisé que le dol pouvait être invoqué par voie d'exception.

**B.** Par acte du 8 janvier 2018, N. \_\_\_\_\_ SA a formé appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que son action en libération de dette soit admise, que son opposition soit maintenue, que les frais judiciaires soient mis à la charge de l'intimée Société Immobilière Z. \_\_\_\_\_ SA et que cette dernière doive lui verser 38'550 fr. à titre de remboursement de son avance de frais et de dépens. A titre subsidiaire, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause à la Chambre patrimoniale cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. L'appelante a produit des pièces nouvelles numérotées 3 à 8.

Par avis du 1<sup>er</sup> février 2018, un délai de réponse de 30 jours dès réception de cet avis a été fixé par la Cour d'appel civile à l'intimée.

Par acte du 6 mars 2018, Société Immobilière Z. \_\_\_\_\_ SA a déposé une réponse, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement (cf. consid. 2.2 infra) :

**1.** La demanderesse N. \_\_\_\_\_ SA est une société anonyme sise [...] (précédemment à [...]), qui est inscrite depuis le 3 août 2012 au Registre du commerce du canton de Vaud et dont le but est la

construction immobilière et toute activité y relative, notamment dans la création d'hôtels et de bureaux. De début 2013 à début 2016 environ, L.\_\_\_\_\_ a été son président.

La défenderesse Société Immobilière Z.\_\_\_\_\_ SA est une société anonyme sise à [...], qui est inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le 5 mars 2018 et dont le but est ainsi libellé : « opérations immobilières ».

I.\_\_\_\_\_ AG, anciennement A.\_\_\_\_\_ SA, est une société anonyme qui exploite une entreprise de construction.

**2.** Entre 2003 et 2008, des travaux ont été effectués par la défenderesse sur les parcelles n<sup>os</sup> [...], [...], V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ dont elle était propriétaire sur la Commune d' [...]. A l'appui de ses allégations, la défenderesse a produit une série de factures. Quand bien même ces documents attestent que certains des travaux susmentionnés ont bien été effectués sur les parcelles, certaines factures semblent reprendre des opérations déjà taxées dans de précédentes factures, tandis que d'autres notes ne précisent pas expressément quelles opérations sont couvertes. Les factures produites mentionnent en particulier les travaux suivants :

- la création d'une contre-route,
- des travaux de démolition,
- des opérations déployées par des architectes,
- des travaux relatifs aux réseaux de raccordement gaz, eaux usées, eaux claires et eaux sous pression,
- des travaux de terrassement exécutés par l'entreprise H.\_\_\_\_\_,
- des études géotechniques,
- des aménagements divers et
- l'obtention d'un permis de construire sur les parcelles n<sup>os</sup> P.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ délivré le 28 juillet 2005 par la Commune d' [...] à la défenderesse en vue de la construction d'un hôtel.

Le coût total des travaux indiqués s'élève à plus de 800'000 francs.

### **3.**

**3.1** Entre mai et juillet 2012, les parties ont échangé des correspondances et se sont entretenues à plusieurs reprises au sujet de la vente par la défenderesse à la demanderesse des parcelles n<sup>os</sup> D.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ sises sur la commune d' [...]. Durant ces négociations, la demanderesse était représentée par l'avocat [...], tandis que Q.\_\_\_\_\_ agissait en qualité d'architecte et représentait la demanderesse dans le strict cadre de son mandat.

La demanderesse a confirmé que le plus important pour elle dans ces parcelles était leur potentiel constructible et les droits à bâtir. Toutefois, comme l'a confirmé Q.\_\_\_\_\_, le fait qu'un permis avait déjà été délivré sur le terrain n'avait aucune importance puisque la demanderesse avait un nouveau projet sans aucun rapport avec l'ancien projet hôtelier envisagé par la défenderesse.

**3.2** Par courrier du 3 mai 2012 adressé à la défenderesse, l'avocat [...] a formalisé l'offre qui avait été faite de vive voix par ses mandants de se porter acquéreurs desdites parcelles en ces termes : « *Le prix sur lequel les parties à ce futur acte de vente sont tombées d'accord est de CHF 2'750'000.- pour le terrain, auxquels s'ajouteront CHF 550'000.- pour la reprise des dépenses engagées au 29 août 2011 pour l'implantation initialement prévue d'un hôtel, ressortant du document dont vous m'avez remis copie, soit en particulier les travaux de terrassement, de canalisation et de construction partielle d'une contre-route, les travaux préparatoires de géotechnique et de démolition ainsi que les honoraires d'architectes et d'ingénieurs* ». Il relevait que S.\_\_\_\_\_ agissait en qualité de représentant des investisseurs intéressés par l'acquisition des parcelles.

**3.3** Le 12 juin 2012, les parties, y compris S.\_\_\_\_\_ en qualité de représentant des investisseurs intéressés par l'acquisition des parcelles, se sont rencontrées afin de discuter de l'acquisition des parcelles n<sup>os</sup> D.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_.

**3.4** Le 28 juin 2012, les représentants de la défenderesse ont rencontré le notaire W.\_\_\_\_\_ pour discuter du projet de vente à terme conditionnelle des parcelles n<sup>os</sup> D.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ préparé par le notaire.

A la suite à cette entrevue, le notaire W.\_\_\_\_\_ a adressé à la défenderesse un nouveau projet de contrat.

**4.** Par acte de vente à terme conditionnelle instrumenté le 25 juillet 2012 par le notaire W.\_\_\_\_\_, la défenderesse a vendu à la demanderesse les parcelles propriétés de la défenderesse n<sup>os</sup> D.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ sises sur la commune d' [...], pour un prix de 2'750'000 fr., payable sous forme de plusieurs acomptes.

Le chiffre 1 de cet acte prévoit que *« l'acheteur déclare bien connaître et accepter l'état juridique et matériel actuel des immeubles au sujet duquel il ne fait aucune réserve quelconque, avec tous leurs droits, charges, dépendances, accessoires et parties intégrantes, libres de tous autres droits et charges que ceux mentionnés ci-dessus. »*.

Le chiffre 9 de cet acte intitulé « prix de vente » prévoit en outre que *« l'acheteur remboursera au vendeur, hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, avant la signature de la réquisition de transfert, un montant forfaitaire de cinq cent cinquante mille francs (CHF 550'000.-) pour le remboursement des travaux de terrassement et de géotechnique réalisés sur les immeubles vendus ainsi qu'une partie des travaux réalisés sur la parcelle n<sup>o</sup> G.\_\_\_\_\_. Les comparantes déclarent avoir été rendues attentives par le notaire soussigné aux conséquences fiscales en découlant. Ainsi, la signature de la réquisition de transfert ne pourra intervenir que si le versement mentionné au présent alinéa a été*

effectué. ». Aux termes du chiffre 13, la demanderesse s'engageait à confier la réalisation du bâtiment à ériger à la société I. \_\_\_\_\_ AG.

## **5.**

**5.1** Le 27 septembre 2012, s'est tenue une rencontre entre les représentants des parties et de I. \_\_\_\_\_ AG.

Par courrier du 28 septembre 2012 adressé à la défenderesse, le conseil de la demanderesse a formalisé l'offre faite la veille par la demanderesse de se porter acquéreur des parcelles n<sup>os</sup> J. \_\_\_\_\_, [...], R. \_\_\_\_\_, [...], M. \_\_\_\_\_ et [...] de la Commune d' [...], pour un prix total avoisinant 13'000'000 francs.

**5.2** Par courrier du 12 octobre 2012, la demanderesse, sous la plume de son conseil, a fait savoir à la défenderesse qu'elle était prête à acheter l'intégralité de la parcelle n<sup>o</sup> M. \_\_\_\_\_ au prix de 3'000'000 fr. avec un potentiel de construction d'une surface de plancher d'au minimum 5'000 m<sup>2</sup>. Le conseil de la demanderesse précisait ce qui suit : *« Comme discuté, il y aura lieu, en cas de vente à tout le moins de la parcelle M. \_\_\_\_\_, de prolonger de 3 mois environ le délai convenu pour le dépôt de la mise à l'enquête du bâtiment de N. \_\_\_\_\_ SA, afin que l'architecte dont vous avez pu vérifier le travail effectif puisse modeler son projet intelligemment ».*

**5.3** Par courriel du 8 novembre 2012, le conseil de la demanderesse a informé la défenderesse que sa mandante était prête à acquérir la parcelle supplémentaire n<sup>o</sup> M. \_\_\_\_\_ de la Commune d' [...]. Il proposait de s'en tenir *« au prix toujours évoqué lors de nos discussions précédentes de CHF 3'000'000.- comprenant une capacité de construction de 5'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher affectés à des activités de type administratif, incluant donc le montant des travaux d'infrastructure que vous chiffrez à 210'000.-. ».*

## **6.**

**6.1** Le 13 décembre 2012, par-devant le notaire W.\_\_\_\_\_, les parties ont conclu un contrat de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption portant sur l'achat par la demanderesse des biens-fonds n<sup>os</sup> D.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ de la Commune d' [...], propriétés de la défenderesse, pour un prix de 5'500'000 francs. Il était prévu en préambule que les parties annulaient dans toutes ses clauses et conditions le précédent contrat de vente à terme conditionnelle signé le 25 juillet 2012.

Aux termes du chiffre 1 dudit contrat, *« l'acheteur déclare bien connaître et accepter l'état juridique et matériel actuel des immeubles au sujet duquel il ne fait aucune réserve quelconque, avec tous leurs droits, charges, dépendances, accessoires et parties intégrantes, libres de tous autres droits et charges que ceux mentionnés ci-dessus »*.

Le chiffre 9 de cet acte, relatif au prix de vente, prévoit ce qui suit : *« L'acheteur remboursera au vendeur, hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, avant la signature de la réquisition de transfert, un montant forfaitaire de deux cent cinquante mille francs (CHF 250'000.-) pour le remboursement des travaux de terrassement et de géotechnique réalisés sur la parcelle M.\_\_\_\_\_ d' [...] et un montant forfaitaire de cinq cent cinquante mille francs (CHF 550'000.-) pour le remboursement des travaux de terrassement et de géotechnique réalisés sur les autres parcelles vendues ainsi qu'une partie des travaux réalisés sur la parcelle G.\_\_\_\_\_ . Les comparantes déclarent avoir été rendues attentives par le notaire soussigné aux conséquences fiscales en découlant. Ainsi, la signature de la réquisition de transfert ne pourra intervenir que si le versement mentionné au présent alinéa a été effectué »*. Ce chiffre reprenait ainsi les engagements de la demanderesse prévus au chiffre 9 du contrat du 25 juillet 2012, en y ajoutant les travaux réalisés sur la parcelle n<sup>o</sup> M.\_\_\_\_\_.

Interrogé à ce sujet, Q.\_\_\_\_\_, architecte mandaté par la demanderesse, a indiqué qu'il ignorait comment cette somme forfaitaire de 800'000 fr. avait été fixée et qu'il n'avait lui-même effectué aucun

contrôle de prix à ce sujet. Il a précisé que, selon sa compréhension, les travaux de terrassement visaient à boucher un trou d'à peu près 4 mètres de profondeur sur une surface de l'ordre de 2'500 m<sup>2</sup>.

Les parties ont admis que le choix du paiement d'un montant forfaitaire avait pour but d'éviter un décompte mais de s'accorder, entre professionnels, sur des montants forfaitaires, grossiers. L.\_\_\_\_\_ a confirmé que la demanderesse et ses conseils n'avaient à aucun moment été empêchés de vérifier la réalisation des travaux ni l'importance des aménagements concernés avant la réquisition de transfert du 28 février 2014. La demanderesse a indiqué avoir fait confiance aux informations fournies par la défenderesse, avoir pu constater au moment de la conclusion de l'acte que des travaux avaient été opérés sur les parcelles et avait conclu que les travaux de terrassement et de géotechnique effectués sur les parcelles vendues valaient 800'000 francs. L.\_\_\_\_\_ s'est exprimé en ces termes relativement à ce montant : *« C'était très difficile à estimer le prix du terrassement. Vu la société à laquelle nous avions à faire, on n'avait pas de doute sur le prix qu'elle nous annonçait »*. Il a précisé : *« Pour nous c'était réfléchi, sachant qu'on aurait un détail et une facture pour le montant global. Nous avons fait la demande à plusieurs reprises. Je n'étais pas dans les discussions et ne peux pas vous dire pourquoi c'est un montant forfaitaire qui a été convenu et non pas un montant aux métrés. Pour nous, on parlait de géotechnicien et de terrassement. A partir du moment où on savait qu'on allait pouvoir vérifier, parce qu'on allait prendre le même terrassier, et donc connaître les prix pratiqués, nous n'étions pas autrement inquiets. »*.

La défenderesse a expliqué avoir accepté de ne pas réclamer le paiement au jour du transfert compte tenu de la confiance entre les parties et *« parce qu'il était prévu que le montant de 800'000 fr. serait versé au moment de l'octroi du crédit de construction »*. T.\_\_\_\_\_ a précisé que par *« travaux de géotechnique »*, la défenderesse entendait les *« travaux effectués par des sondages pour connaître la nature du sol et qui sont relatés sur une relation géotechnique qui permettent de connaître les qualités du sol. Les travaux de terrassement sont des travaux qui*

*permettent l'évacuation de terre pour réaliser les volumes en sous-sol voire sous-structures du bâtiment futur ».*

Aux termes du chiffre 16, la demanderesse s'engageait à confier la réalisation du bâtiment à ériger à la société I.\_\_\_\_\_ AG, anciennement A.\_\_\_\_\_ SA.

**6.2** Le 20 décembre 2013, les parties ont passé un acte de « modification de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption ». Cet acte rappelait en préambule l'acte de vente du 13 décembre 2012. Il modifiait certaines clauses du contrat précédent, lesquelles ne sont pas reprises ci-dessous car sans incidence sur l'issue du litige, tout en précisant que les autres conditions demeuraient inchangées.

**6.3** Le 24 décembre 2013, la Commune d' [...] a délivré une autorisation de construire sur les parcelles n<sup>os</sup> M.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ en faveur de la défenderesse en qualité de propriétaire et de la demanderesse en qualité de promettant acquéreur.

**7.** Le 27 février 2014, la Banque [...] SA a octroyé à la demanderesse un premier montant de 3'575'000 fr. aux fins de financement hypothécaire pour les immeubles à réaliser sur les parcelles G.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ de la Commune d' [...].

La demanderesse a informé la défenderesse de l'existence de ce crédit de construction au plus tard le 26 juin 2014.

**8.** Le 28 février 2014, les parties ont signé la réquisition de transfert des parcelles n<sup>os</sup> D.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ au nom de la demanderesse.

En préambule, ledit acte établissait ce qui suit : « *Les comparantes constatent et décident ce qui suit en exécution de l'acte de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption qu'elles ont souscrit le*

13 décembre 2012 devant le notaire W.\_\_\_\_\_, à Lausanne (minute numéro [...]), acte inscrit au registre foncier sous numéro [...] et de l'acte de modification de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption qu'elles ont souscrit le 20 décembre 2013 devant le notaire W.\_\_\_\_\_ ».

Le chiffre II de cet acte prévoyait ce qui suit : « *En dérogation aux actes précités, l'acheteur remboursera au vendeur, hors la vue et la responsabilité du notaire soussigné, dès l'obtention d'un crédit de construction concernant les futures constructions sur les immeubles vendus ou dès la vente par l'acheteur de tout ou partie des immeubles objet du présent acte, mais au plus tard le 15 décembre 2014, un montant forfaitaire de deux cent cinquante mille francs (CHF 250'000.-) pour le remboursement des travaux de terrassement et de géotechnique réalisés sur la parcelle M.\_\_\_\_\_ d' [...] et un montant forfaitaire de cinq cent cinquante mille francs (CHF 550'000.-) pour le remboursement des travaux de terrassement et de géotechnique réalisés sur les autres parcelles vendues ainsi qu'une partie des travaux réalisés sur la parcelle G.\_\_\_\_\_. Les comparantes déclarent avoir été rendues attentives par le notaire soussigné aux conséquences fiscale (sic) en découlant. Ce montant ne portera pas intérêt. Le présent engagement vaut reconnaissance de dette de l'acheteur envers le vendeur. ».*

## **9.**

**9.1** Le 15 avril 2014, faute de paiement des deux montants forfaitaires de 250'000 fr. et 550'000 fr. relatifs au remboursement des travaux de terrassement et de géotechnique sur les parcelles litigieuses, la défenderesse a requis du Registre foncier du district de Morges l'inscription d'une hypothèque légale du vendeur sur les parcelles n<sup>os</sup> D.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ de la Commune d' [...] pour la créance de 800'000 fr. qu'elle faisait valoir contre la demanderesse.

La défenderesse a finalement retiré sa requête en inscription d'une hypothèque légale le 26 juin 2014.

**9.2** Par courriel du 28 avril 2014, S.\_\_\_\_\_, pour la demanderesse, s'est exprimé en ces termes au sujet des parcelles de la Commune d' [...] : « *Nous avons travaillé depuis plusieurs mois sur le financement de l'opération immobilière et pensons aujourd'hui avoir trouvé une possibilité de concrétiser sa réalisation à travers un accord de principe avec une société disposée à s'engager en qualité de locataire général du complexe multi fonctionnel.* ».

**9.3** Le 22 mai 2014, la défenderesse a déposé une requête de mesures provisionnelles par-devant le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, concluant en substance à ce qu'ordre soit donné à la demanderesse de cesser immédiatement tout chantier sur les parcelles n<sup>os</sup> D.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ de la Commune d' [...]. Elle faisait valoir en substance que, par actes notariés des 25 juillet 2012 et 20 décembre 2013, la demanderesse s'était engagée à confier les travaux de construction des bâtiments à ériger sur les parcelles litigieuses à I.\_\_\_\_\_ AG, de sorte qu'il convenait de lui interdire de continuer à effectuer des travaux sur les parcelles en violation de ses engagements.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 27 novembre 2014, le juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté les conclusions de la défenderesse. Le juge a retenu en substance que l'existence d'un précontrat et l'engagement de principe pris par la demanderesse de conclure un contrat d'entreprise générale avec I.\_\_\_\_\_ AG n'étaient pas contestés par les parties, mais qu'il n'était jamais possible d'agir en exécution d'une promesse de conclure un contrat d'entreprise ou de mandat dès lors que les art. 377 et 404 CO permettaient d'y mettre fin en tout temps.

## **10.**

**10.1** Au début de l'année 2014, la demanderesse a entrepris des travaux, sans en informer au préalable I.\_\_\_\_\_ AG ni la défenderesse. Interrogé à ce sujet, L.\_\_\_\_\_ a expliqué que le début des travaux avait été annoncé dans la presse et avait fait la une des journaux à l'époque.

**10.2** Par courrier du 6 juin 2014 adressé à la défenderesse, la demanderesse, sous la plume de son conseil, a rappelé avoir pris un « *engagement de principe* » de conclure un contrat d'entreprise générale avec la société I.\_\_\_\_\_ AG pour les travaux de construction sur les parcelles n<sup>os</sup> D.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ de la Commune d' [...]. Elle a mis la défenderesse en demeure de prendre contact afin de « discuter et convenir des modalités du contrat d'entreprise générale » et l'a chargée de transmettre à I.\_\_\_\_\_ AG le contenu de sa correspondance. Enfin, la demanderesse a relevé qu'elle était censée rembourser à la défenderesse les travaux de terrassement et de géotechnique réalisés sur les parcelles n<sup>os</sup> M.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, de sorte qu'elle lui a réclamé « *sans délai tous les justificatifs démontrant, d'une part, l'exécution effective de ces travaux et, d'autre part, les dépenses que vous avez effectivement faites pour ceux-ci* ».

La demanderesse a admis n'avoir jamais soulevé le moindre grief s'agissant de la bonne exécution des travaux de terrassement et de géotechnique réalisés sur les parcelles vendues par la défenderesse avant cette correspondance du 6 juin 2014.

**10.3** Par courrier du 10 juin 2014 adressé à la demanderesse, la défenderesse a, par l'intermédiaire de son conseil, indiqué que I.\_\_\_\_\_ SA était disposée à conclure le contrat d'entreprise générale avec N.\_\_\_\_\_ SA mais qu'il appartenait à cette dernière de formuler une proposition concernant les modalités du contrat d'entreprise. S'agissant des travaux de terrassement et de géotechnique réalisés sur les parcelles n<sup>os</sup> M.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, la défenderesse a relevé que « *le montant figurant dans l'acte de transfert n'a pas à être justifié a posteriori. Il s'agit d'une modalité de la vente convenue entre les parties. Ce point n'a plus à être discuté* ».

**10.4** Par courrier du 24 juin 2014 à la demanderesse, la défenderesse s'est exprimée comme suit s'agissant du montant de 800'000 fr. convenu à l'art. II de la convention de transfert : « *je constate*

*que votre mandante a obtenu un crédit de construction puisque les travaux ont débuté. Dès lors, cette somme, qui est manifestement due, est échue. Je vous ferai parvenir dans les tous prochains courriers une facture pro forma en relation avec ce montant [sic] ».*

**10.5** Par courrier du 26 juin 2014, la défenderesse a mis la demanderesse en demeure de lui verser la somme de 800'000 fr. le 4 juillet 2014 au plus tard.

**10.6** Par courriel du 26 juin 2014, la demanderesse a invité la défenderesse à lui faire parvenir sa facture et les justificatifs « *dès que possible* ».

**10.7** Par courrier du 30 juin 2014, la défenderesse a rappelé à la demanderesse que le montant afférent aux travaux de 800'000 fr. avait été validé tout au long des pourparlers suivis par son précédent conseil, qu'il avait été convenu de manière forfaitaire puis invariablement repris dans les actes, de sorte qu'il « *n'a pas à être justifié a posteriori* » mais restait dû.

## **11.**

**11.1** Le 20 août 2014, l'Office des poursuites de Genève a, à la réquisition de la défenderesse, notifié à la demanderesse un commandement de payer la somme de 800'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 4 juillet 2014 dans la poursuite n° [...]. La cause de l'obligation était ainsi libellée : « *Total des montants dus conformément au ch. II, dernier, de l'acte notarié du 28 février 2014 établi par Me W. \_\_\_\_\_* ».

La défenderesse a fait opposition totale à ce commandement de payer.

**11.2** Le 19 janvier 2015, la défenderesse a requis que soit prononcée la mainlevée définitive de l'opposition faite à la poursuite n° [...].

**11.3** Par jugement du 18 mai 2015, notifiée aux parties le 10 juin 2015, le Tribunal de première Instance de Genève a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer dans la poursuite n° [...].

**12.** D'autres faits allégués et admis ou prouvés, mais sans incidence sur l'issue du litige, ne sont pas reproduits ci-dessus.

**13.**

**13.1** Par action en libération de dette du 30 juin 2015, la demanderesse a pris les conclusions suivantes à l'encontre de la défenderesse, avec suite de frais et dépens :

*« I. N. \_\_\_\_\_ SA n'est pas débitrice et ne doit pas immédiat paiement à Société Immobilière Z. \_\_\_\_\_ SA de la somme de CHF 800'000.- avec intérêt à 5% l'an dès le 4 juillet 2014.*

*II. L'opposition formée par N. \_\_\_\_\_ SA au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de la République et Canton de Genève le 20 août 2014 à la réquisition de Société Immobilière Z. \_\_\_\_\_ SA est définitivement maintenue.*

*III. Ordre est donné à l'Office des poursuites de la République et Canton de Genève d'annuler la poursuite n° [...] mentionnée au chiffre II ci-dessus. ».*

**13.2** Par réponse du 23 novembre 2015, la défenderesse a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

*« I. Rejeter les conclusions I à III de la demande du 30 juin 2015 de N. \_\_\_\_\_ SA.*

*II. Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition formée par N. \_\_\_\_\_ SA au commandement de payer, poursuite n° [...], de l'Office des poursuites de la République et Canton de Genève. ».*

**13.3** Par réplique et déterminations des 11 et 16 mars 2016 respectivement, les parties ont confirmé leurs conclusions.

**13.4** A l'audience du 6 octobre 2016, ont été interrogés L. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ en qualité de parties ainsi que [...] et Q. \_\_\_\_\_ en qualité de témoins.

**13.5** Ayant renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales, les parties ont déposé des plaidoiries écrites les 30 et 31 mars 2017 ainsi que des plaidoiries responsives le 20 juin 2017.

**13.6** La séance de délibérations a eu lieu le 23 août 2017. Le dispositif du jugement a été notifié aux parties le 25 septembre 2017. Le conseil du demandeur en a requis la motivation par courrier du 6 octobre 2017.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** 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 dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Les délais légaux ne courent pas du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC).

En l'espèce, le jugement motivé a été notifié à l'appelante le 23 novembre 2017 ; le délai pour former appel a couru du 24 novembre jusqu'au 17 décembre 2017, soit durant 24 jours, puis du 3 au 8 janvier 2018, soit durant 6 jours, pour arriver à échéance à cette dernière date. L'appel a été formé le 8 janvier 2018, soit en temps utile, par la demanderesse qui y a un intérêt, et dans les formes requises. Il porte sur des conclusions supérieures à 10'000 francs. Il est ainsi recevable.

**1.2** Le conseil de l'intimée a reçu le courrier de la Cour d'appel civile lui impartissant un délai pour répondre le lundi 5 février 2018, ce qui signifie que le délai de réponse échéait le mercredi 7 mars 2018. La réponse, déposée le 6 mars 2018, est recevable.

## **2.**

**2.1** Dans un premier chapitre intitulé « bref résumé des faits », l'appelante fait son propre récit du litige, dans lequel elle mélange les faits retenus par le jugement entrepris, dont elle s'écarte parfois légèrement, et d'autres faits non allégués, tirés soit d'éléments du dossier (pièces et procès-verbaux d'audition), soit de pièces nouvelles (n<sup>os</sup> 3 à 8).

**2.2** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge – , la cour de céans n'est pas tenue 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1<sup>er</sup> février 2012/57 consid. 2a).

Les parties ont l'obligation de présenter en première instance tous les moyens de preuve utiles, sous réserve des faits et moyens de preuve nouveaux admissibles en appel selon l'art. 317 al. 1 CPC. A teneur de cette disposition, les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, Les voies de droit du

nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 138). Cette règle signifie que le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible, mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 5A 445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3). L'appelant ne peut ainsi faire valoir des éléments de preuve qu'il n'avait pas tenté de présenter auparavant, alors qu'il était en mesure de le faire, mais ne l'a pas fait, faute d'en avoir discerné la pertinence éventuelle (TF 5A\_745/2016 du 15 mai 2017 consid. 2.3). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43). On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40).

En procédure ordinaire dominée par la maxime des débats, applicable ici, les parties ont l'obligation d'alléguer les faits à l'appui de leurs prétentions et d'offrir les preuves permettant d'établir ces faits. La conséquence et la sanction de cette obligation résident dans le fait que le tribunal ne pourra pas tenir compte dans son jugement des faits qui ne sont pas allégués et prouvés (art. 55 CPC).

En l'espèce, l'appelante ne reproche pas aux premiers juges une constatation inexacte des faits ; elle déclare d'ailleurs d'emblée se référer aux faits retenus, et simplement vouloir « relever au surplus ce qui suit ». Il n'y a donc rien à retrancher ou à modifier dans l'état de fait.

L'appelante, bien qu'elle déclare « relever au surplus ce qui suit », ne prétend pourtant pas non plus devoir être autorisée à introduire des faits nouveaux.

Les pièces 3 à 8 sont des extraits avec historique du Registre foncier relatifs aux parcelles achetées. On ne voit pas ce qui aurait empêché l'appelante de les produire en première instance. L'appelante d'ailleurs ne prétend pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient remplies. Ces pièces sont de toute manière sans pertinence pour le sort de la cause. Il en va de même des faits exposés qui débordent le cadre de l'état de fait retenu en première instance, qui ne sont pas des vrais *novas* et auraient donc pu être allégués durant le double échange d'écritures ; au demeurant, l'intimée n'ayant pas allégué de faits nouveaux en duplique, l'appelante a été la dernière partie à « alléguer ». L'appelante ne saurait invoquer en deuxième instance des éléments qui n'ont pas été allégués formellement en première instance.

Au surplus, le mode de faire de l'appelante obligerait la cour de céans à faire une lecture comparative des deux états de faits, celui du jugement entrepris et le sien, pour y déceler les éventuelles différences et se forger une opinion. Cela n'est pas admissible. On s'en tiendra donc à l'état de fait retenu par la Chambre patrimoniale cantonale.

### **3.**

**3.1** L'appelante conteste le raisonnement des premiers juges selon lequel la fixation d'un prix à forfait exclurait ensuite tout contrôle et invocation du caractère « abusif ou dolosif » de ce prix, ce qui reviendrait, selon elle, à donner un blanc-seing à la partie qui fixe le forfait.

Elle fait ensuite valoir que le principe de la bonne foi inhérent à la relation contractuelle donne à chaque partie le devoir de renseigner et de conseiller l'autre partie. L'art. 373 al. 2 CO, tempérant le caractère

définitif du forfait dans le cadre du contrat d'entreprise, constituerait un cas d'application du principe de la bonne foi.

**3.2** Pendant les pourparlers contractuels, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi. L'ouverture des discussions crée déjà une relation juridique entre elles et leur impose des devoirs réciproques (ATF 121 III 350 consid. 6c). On admet notamment que chaque partie doit renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat ou de le conclure à des conditions déterminées (ATF 121 III 350 consid. 6c p. 354 ; 116 II 695 consid. 3 p. 698 ; ATF 105 II 75 consid. 2a ; ATF 101 Ib 422 consid. 4b). Celle qui ne respecte pas cette obligation engage sa responsabilité non seulement lorsqu'au cours des pourparlers elle a agi astucieusement, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 consid. 4b).

Les premiers juges ont estimé que l'intimée n'avait pas besoin de justifier des travaux pour pouvoir réclamer les 800'000 fr. que l'appelante s'était engagée à payer forfaitairement. En d'autres termes, l'existence et/ou l'exigibilité de la créance n'était pas subordonnée à la condition que l'intimée prouve avoir effectué des travaux pour ce montant. Encore dit autrement, l'absence de pièces justificatives de travaux pour ce montant ne suffisait pas pour admettre l'action en libération de dette.

On ne peut que souscrire à ce raisonnement. L'appelante ne peut en déduire en sa faveur des devoirs « contractuels » qu'elle invoque. Ceux-ci ne sauraient lui permettre de remettre en cause un engagement librement souscrit. Le prix forfaitaire n'est pas fixé unilatéralement par une partie et ainsi imposé à l'autre. Il est une composante d'un contrat, c'est-à-dire qu'il y a eu une offre et une acceptation. Avant l'acceptation, il y a des négociations. Les parties doivent se renseigner, mais elles n'ont pas à spontanément fournir toutes sortes d'informations qui ne sont pas

requis. Elles conservent la possibilité de refuser l'offre si les renseignements sollicités ne sont pas fournis. A ce stade précontractuel, les devoirs d'une partie à l'égard de l'autre sont moins étendus. La partie qui accepte un contrat sans rien vérifier, parce qu'elle est de nature confiante ou peut-être parce qu'elle pense faire une bonne affaire et se montre trop pressée de conclure, ne peut s'en prendre qu'à elle-même si elle le regrette ensuite. L'appelante ne saurait contourner ces principes en invoquant des « devoirs contractuels ». Enfin comme l'ont relevé les premiers juges, la règle applicable au contrat d'entreprise n'est pas transposable au cas présent, car le forfait est fixé avant travaux.

Si par « invoquer le caractère dolosif » du prix, l'appelante entend « invoquer le dol », on peut la suivre. Les premiers juges n'ont d'ailleurs pas dit le contraire et ont examiné le moyen, qui a été soulevé. L'appelante reprend aussi cet argument et on y reviendra plus loin.

#### **4.**

**4.1** Dans un chapitre intitulé « les travaux concernés (...) ne pourraient pas être déterminés », l'appelante fait valoir que pour répondre à la question de savoir si le prix est « abusif ou dolosif », il est nécessaire de pouvoir déterminer précisément quels travaux sont concernés, puis d'analyser les pièces justificatives produites par l'intimée. Elle s'attèle ensuite longuement à cet exercice en détaillant les factures produites par l'intimée, pour en conclure qu'il ne serait pas établi que le montant de 800'000 fr. serait justifié.

**4.2** Dans la mesure où la cour de céans confirme qu'un examen du caractère justifié du forfait n'est pas nécessaire (cf. consid. 3.2 supra), ce moyen devient sans objet.

#### **5.**

**5.1** L'appelante fait valoir qu'il y aurait eu dol de la part de l'intimée. Les agissements de celle-ci l'aurait conduite, elle, appelante, à

s'engager à payer un montant nettement surévalué. Les « agissements » en question auraient consisté à exploiter la confiance qui s'était créée. L'appelante fait valoir qu'ayant pu constater que « des » travaux avaient été réalisés, elle n'avait aucune raison de douter de leur ampleur. Ensuite, l'intimée lui aurait promis de lui remettre les factures des travaux, car elle en avait besoin pour sa comptabilité, mais elle s'y serait ultérieurement refusée malgré son engagement.

Selon l'appelante, il faudrait admettre l'existence d'une tromperie parce qu'un terrassier intervenu sur le chantier lui aurait dit que les travaux n'avaient coûté que 100'000 fr., que les factures produites en première instance par l'intimée ne paraissaient pas pertinentes et que les témoins de l'intimée avaient fait état d'un décompte qui n'avait jamais été produit. Elle rappelle qu'elle a requis une expertise qui lui a été refusée.

L'intimée lui aurait non seulement tu « la réalité des faits », mais fait croire que les travaux valaient 800'000 francs. En outre, le fait qu'elle-même n'aurait pas réclamé de justificatifs n'exclurait pas le dol ; elle comptait bien vérifier ce montant « par la suite », puisqu'elle attendait de sa cocontractante qu'elle lui adresse les factures topiques.

**5.2** L'art. 28 al. 1 CO prévoit que la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Il y a dol au sens de l'art. 28 CO lorsque l'un des cocontractants, de manière illicite, fait intentionnellement croire à des faits faux ou dissimule des faits vrais, alors que ceux-ci sont déterminants pour la décision de son partenaire de conclure le contrat ou, à tout le moins, de le conclure aux conditions convenues. Le dol éventuel suffit, mais pas la négligence (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2, SJ 2011 I 267). L'intention signifie que l'auteur du dol sait qu'il provoque ou entretient une erreur chez son partenaire contractuel, et qu'il entend — y compris par le seul dol éventuel — l'inciter à contracter (ATF 123 III 165 consid. 3b, JdT 1998 I 2). Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle. Il suffit que l'on doive admettre que la dupe, sans l'erreur, n'aurait pas passé l'acte juridique ou ne l'aurait pas passé aux mêmes

conditions (ATF 129 III 320 consid. 6.3, JdT 2003 I 331, SJ 2004 I 33). Le dol est en principe un acte illicite qui autorise la dupe à refuser la prestation qu'elle a promise même si elle a omis de déclarer l'invalidation du contrat dans le délai de l'art. 31 al. 1 CO (ATF 127 III 83 consid. 1a).

Lorsqu'une partie ne se préoccupe pas d'élucider une question déterminée bien qu'il soit évident qu'elle doit trouver une réponse, l'autre partie peut en principe en conclure que cette question est sans importance pour le cocontractant en vue de la conclusion du contrat. En application des règles de la bonne foi, une attitude qui s'avère par la suite avoir été dictée seulement par la négligence empêche le lésé de se prévaloir de ce qu'un fait déterminé constituait une condition nécessaire pour la conclusion du contrat (Schmidlin, Commentaire Romand, CO I, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, n. 43 ad art. 23-24 CO ; ATF 117 II 218 consid. 3b, JdT 1994 I 167).

**5.3** On doit rejoindre l'appelante sur le fait qu'on peut difficilement lui reprocher de ne pas avoir établi que les travaux ne valaient pas 800'000 fr. dans la mesure où elle a proposé de le faire par expertise mais que ce mode de preuve a été refusé. Il n'empêche qu'il est difficile de retenir une tromperie intentionnelle dans ces conditions, les indices avancés n'étant pas convaincants.

Pour le reste, on peut souscrire au raisonnement des premiers juges. Il ressort de l'état de fait que les parties ont négocié plusieurs mois la vente des parcelles. L'appelante était représentée par un avocat et par un architecte. Les parties, entre l'été 2012 et février 2014, ont signé plusieurs actes de vente à terme conditionnelle puis la réquisition de transfert, lesquels mentionnaient des remboursements pour des travaux. Aucun engagement de remettre des pièces justificatives n'est établi, en particulier ne figure dans ces actes. A ce sujet, c'est en vain que l'appelante se prévaut d'une déclaration de son représentant L.\_\_\_\_\_, qui, non corroborée par d'autres éléments, ne constitue pas une preuve suffisante à elle seule.

Aucune demande de renseignement n'a été émise avant la souscription de l'engagement litigieux, l'appelante admettant avoir « fait confiance ». Par ailleurs, l'appelante n'a pas été dissuadée de vérifier. L'intimée ne peut pas savoir ce qui se passe dans la tête des représentants de l'appelante. Professionnelle de l'immobilier, représentée par un avocat et un architecte, cette dernière a fait preuve d'une négligence crasse.

## **6.**

**6.1** L'appelante examine ensuite les conséquences de l'admission de son moyen tiré du dol et invoque l'invalidation partielle du contrat, dans le sens que le montant de 800'000 fr. ne serait pas dû.

**6.2** Le jugement devant être confirmé sur la question du dol (cf. consid. 5.3 supra), cette argumentation est sans objet.

**7.** En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 9'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

En outre, l'appelante doit de pleins dépens à l'intimée, assistée d'un avocat, qui a été invitée à se déterminer et l'a fait de façon circonstanciée. La cause n'étant pas complexe et compte tenu de la valeur litigieuse, les dépens seront arrêtés à 6'000 fr., débours et TVA compris (art. 7 TDC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]).

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 9'000 fr. (neuf mille francs), sont mis à la charge de l'appelante N. \_\_\_\_\_ SA.
- IV.** L'appelante N. \_\_\_\_\_ SA doit verser à l'intimée Société Immobilière Z. \_\_\_\_\_ SA la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Cyrille Piguet (pour N. \_\_\_\_\_ SA),
- Mes Julien Fivaz et Alain de Mitri (pour Société Immobilière Z. \_\_\_\_\_ SA),

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

- 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 :