

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 juin 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Kühnlein
Greffier : M. Corpataux

Art. 18 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.**_____ **SA**, à Morges, **B.**_____, à Préverenges, **C.**_____, à Morges, et **D.**_____, à Perroy, tous demandeurs, contre le jugement rendu le 16 décembre 2010 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les appelants d'avec **Z.**_____ **SÀRL**, à Weinfelden, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 16 décembre 2010, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 3 janvier 2011 et les considérants le 9 janvier 2012, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté les conclusions de la demande formée le 24 septembre 2007 par A. _____ SA, représentée par son administrateur C. _____, feu E. _____, soit B. _____, C. _____ et D. _____, et D. _____ contre Z. _____ Sàrl (I), fixé les frais et émoluments du tribunal à 14'942 fr. 50 pour les demandeurs, solidairement entre eux, et à 13'900 fr. pour la défenderesse (II) et dit que les demandeurs devaient payer, solidairement entre eux, à la défenderesse la somme de 33'900 fr. à titre de dépens (III).

En droit, le tribunal, interprétant selon le principe de la confiance les dispositions du contrat de vente, et en particulier la clause relative à l'absence de pollution des parcelles vendues, a admis que malgré la révélation d'une pollution par expertise, les parties étaient obligées par le contrat tant que les frais de décontamination restaient inférieurs à 250'000 fr., qu'au-delà, elles devaient privilégier la bonne exécution du contrat et tout entreprendre en vue de trouver une solution alternative d'un commun accord, et que ce n'était que si les parties ne parvenaient pas à trouver une solution convenable qu'elles pouvaient résilier le contrat, sans indemnité.

Le tribunal s'est ensuite employé à déterminer ce que les parties entendaient par la notion « frais de décontamination » prévue par la clause II 2.2.2 du contrat, ainsi que le montant desdits frais. Après avoir admis que cette notion devait être comprise dans son acception technique, correspondant à la terminologie de l'OSites (Ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites contaminés, RS 814.680), le tribunal a estimé que l'hypothèse à prendre en considération était celle de l'élimination de tous les matériaux pollués sur l'ensemble du site, quel que soit leur degré de pollution et sans tenir compte des exigences légales - qui n'imposaient pas un assainissement ni un nettoyage du site - ni de

l'emprise du projet de construction projeté par Z._____ Sàrl dans le contrat de vente (hypothèse C de l'expertise Marcuard). Vu les coûts d'une telle hypothèse (1'164'000 fr.), il a constaté que le plafond de 250'000 fr. prévu par les parties à la clause II 2.2.2 du contrat était largement dépassé et qu'il apparaissait ainsi impossible que les parties puissent trouver une solution de répartition de ces frais, de sorte que, même si elles s'étaient engagées à tout mettre en œuvre pour trouver une solution, elles pouvaient malgré tout résilier le contrat dès lors qu'à l'impossible, nul n'était tenu.

B. Par mémoire du 9 février 2012, A._____ SA, B._____, C._____ et D._____ ont fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demande déposée le 24 septembre 2007 soient admises, que les frais et émoluments soient mis à la charge de Z._____ Sàrl et que celle-ci soit condamnée à verser de pleins dépens. A titre subsidiaire, les appelants ont conclu à l'annulation du jugement attaqué, la cause étant renvoyée aux premiers juges pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Les appelants ont requis l'audition de F._____, déjà entendu en première instance, notamment sur le sens à donner au chiffre II 2.2 du contrat, l'échange d'un deuxième échange d'écritures ainsi que la tenue d'une audience d'appel.

Par mémoire du 7 mai 2012, Z._____ Sàrl s'est déterminée sur l'appel, concluant, avec suite de frais et dépens, à son rejet.

L'intimée a produit une pièce nouvelle à l'appui de son mémoire, soit une copie de la Norme-SIA 118 (édition 1977/1991).

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

a) La société A._____ SA est propriétaire de la parcelle n° [...] du Registre foncier de Morges, sise [...], d'une surface de 4'790 m², sur laquelle est érigé un bâtiment décrit sur l'extrait du registre foncier comme « habitation avec affectation mixte ». B._____, C._____ et D._____, qui ont succédé à feu E._____, décédé le 14 janvier 2009, sont quant à eux propriétaires des parcelles n^{os} [...] et [...] du Registre foncier de Morges, sises [...], d'une surface respective de 973 m² et de 2'015 m², ces deux parcelles supportant chacune un bâtiment d'habitation ainsi qu'un garage pour la première. D._____ est enfin propriétaire de la parcelle n° [...] du Registre foncier de Morges, sise [...], d'une surface de 1'068 m², supportant un bâtiment d'habitation. Ces quatre parcelles sont contiguës.

b) En novembre 2004, Z._____ Sàrl est entrée en contact avec les propriétaires des parcelles précitées, car elle cherchait un site pour implanter un magasin à l'enseigne de « [...] ». Les pourparlers contractuels ont débuté au cours du premier trimestre 2005 et de nombreux projets successifs de contrat ont été établis, prévoyant notamment une clause relative à l'absence de pollution des parcelles vendues, qui a donné lieu à des échanges de vues. Ces pourparlers ont fait l'objet d'une description complète dans le jugement attaqué (jugement, pp. 4 à 24) ; la Cour de céans fait sienne dans son entier cette description.

Le 24 janvier 2006, les propriétaires des parcelles précitées et Z._____ Sàrl ont signé par devant un notaire un acte de vente à terme et droit d'emption s'agissant des parcelles n^{os} [...], [...], [...] et [...] de la Commune de Morges pour un prix global de 7'961'400 fr., soit 900 fr. par mètre carré. Le contrat de vente stipule que Z._____ Sàrl prévoit de construire, ensuite de la démolition des bâtiments existants et en vue de son exploitation, un marché de produits alimentaires sur un niveau avec une surface d'exploitation de 1'782 m² conformément au plan dessiné le 26 septembre 2005 par l'architecte [...] et annexé à l'acte de vente. Cet acte de vente a la teneur suivante :

« [...] »

I. OBJET DU CONTRAT - DESCRIPTION DES IMMEUBLES

(...)

La présente vente est conclue en outre aux clauses et conditions convenues ci-après.

II. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat de vente est conclu sous conditions suspensives. Son exécution est expressément subordonnée à la réalisation des conditions cumulatives suivantes :

2.1. Permis de construire

2.1.1 Octroi d'un permis de construire

Délivrance par la Municipalité de la Commune de Morges, conformément à toutes les dispositions légales en vigueur, d'un permis définitif et exécutoire de démolir les bâtiments existants sur les parcelles susdésignées et de construire sur lesdites parcelles, en vue de son exploitation, un marché de produits alimentaires sur un niveau ayant au minimum les dimensions suivantes ou correspondant au moins aux chiffres ci-après selon plan de situation ci-annexé (annexe 5), signé ce jour par les comparants qui en ont eu connaissance par le notaire soussigné et l'approuvent sans restriction :

Surface d'exploitation	1'782	mètres carrés
Dont :		
- Surface de vente	1'407	mètres carrés
- Locaux d'entrepôts et annexes	375	mètres carrés
Places de parc visiteurs au niveau du sol	143	
Places de parc collaborateurs au niveau du sol		

Les places de parc au niveau du sol doivent au moins présenter les dimensions suivantes : 5 mètres sur 2.50 mètres, avec voie de circulation d'au moins 7 mètres de largeur. Au cas où l'autorité compétente en matière de permis de construire exigerait des places de parc plus grandes ou une voie de circulation plus large, ces exigences seront réputées admises conventionnellement. Si des prescriptions de droit public exigent un plus grand nombre de places de parc, le nombre de places de parc exigées sera également réputé admis conventionnellement.

2.1.2 Dépôt de la demande de permis de construire

L'acquéreur s'engage à déposer un dossier complet de mise à l'enquête respectant toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur dans un délai de 3 mois à compter de la signature du présent contrat.

Les vendeurs s'engagent à signer à première requête tous documents et plans nécessaires à une ou plusieurs mises à l'enquête ; tous les frais en relation avec la/les mise(s) à l'enquête incomberont exclusivement à l'acquéreur, les vendeurs ne pouvant en aucun cas être recherchés pour une participation quelconque à ces frais.

Les vendeurs s'engagent en outre à soutenir l'acquéreur dans ses démarches en vue de l'obtention du permis de construire, à ne pas faire opposition aux projets mis à l'enquête et à ne déposer aucun recours contre lui.

Il est ici expressément précisé que tous frais de procédure en relation avec une opposition ou un recours incomberont exclusivement à l'acquéreur.

2.1.3 Coûts supplémentaires

Dans l'hypothèse où le permis de construire contiendrait des dispositions ou conditions entraînant des dépenses supplémentaires pour l'acquéreur, celui-ci les supportera jusqu'à concurrence du montant de fr. 100'000.-- (cent mille francs) ; au-delà de ce montant et jusqu'à concurrence du montant maximum de fr. 250'000.-- (deux cent cinquante mille francs), ces frais

supplémentaires seront supportés pour une demie par l'acquéreur et pour l'autre demie par les vendeurs, entre eux proportionnellement à la surface de leur(s) parcelle(s) respective(s). Si le permis de construire contenait des dispositions ou conditions entraînant des coûts supplémentaires dépassant le montant maximum de fr. 250'000.-- (deux cent cinquante mille francs), les parties s'obligent à tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du présent contrat. A défaut de solution jugée acceptable par les parties, chacune d'entre elles sera en droit de résilier unilatéralement le présent contrat, sans indemnité de part ou d'autre, les frais du présent acte étant à la charge de l'acquéreur.

2.2 Absence de pollution

2.2.1 Expertise

Délivrance, aux frais de l'acquéreur, d'une expertise indiquant :

- a) que les parcelles vendues ne sont pas des sites pollués et ne nécessitent ni assainissement, ni surveillance ;
- b) qu'en outre, il n'y a été détecté ni formation de gaz, ni PCB, ni amiante, ni aucune autre substance qualifiée de novice.

L'expert sera choisi par l'acquéreur qui s'engage à le mettre en œuvre dans un délai de 3 mois dès la signature du présent acte. Dans ce délai, l'acquéreur adressera au vendeur copie du mandat conféré à l'expert avec l'indication du délai de son intervention et de la remise de son rapport. Passé le délai de 3 mois susmentionné, l'acquéreur devra aux vendeurs une pénalité totale de fr. 1'000.-- (mille francs) par jour de retard.

L'expertise doit par ailleurs avoir été reconnue comme appropriée par l'autorité cantonale responsable des sites contaminés.

2.2.2 Frais de décontamination

Si l'expertise ci-dessus faisait apparaître une pollution de tout ou partie des parcelles objet du présent acte, les frais de décontamination seraient supportés par l'acquéreur jusqu'à concurrence de fr. 100'000.-- (cent mille francs) ; au-delà de ce montant et jusqu'à un coût maximum de fr. 250'000.-- (deux cent

cinquante mille francs), les frais de décontamination seraient supportés pour une demie par l'acquéreur et pour l'autre demie par les vendeurs, entre eux proportionnellement à la surface de leur(s) parcelle(s) respective(s). Si les frais de décontamination s'avéraient supérieurs à fr. 250'000.-- (deux cent cinquante mille francs), les parties s'obligent à tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du présent contrat. A défaut de solution jugée acceptable par les comparants, chacun d'entre eux sera en droit de résilier unilatéralement le présent contrat, sans indemnité de part ou d'autre, les frais du présent acte étant à la charge de l'acquéreur.

2.3 Consentement de l'autorité tutélaire

Consentement de l'autorité au présent acte et approbation dudit acte par l'autorité de surveillance, tous délais de recours échus, conformément aux articles 421 et 422 du Code civil suisse.

2.4. Absence de tout droit personnel sur les immeubles

Les immeubles susdésignés seront transférés libres de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de bail, à l'exception du contrat de bail conclu avec [...], lequel passera à l'acquéreur avec tous ses droits et obligations conformément à l'article 261 du Code des obligations. L'acquéreur reconnaît avoir parfaite et suffisante connaissance des conditions de ce bail.

A première requête écrite et justifiée par les vendeurs, l'acquéreur s'engage à prendre à sa charge d'éventuelles indemnités de sortie accordées aux locataires en compensation d'une résiliation anticipée de leur contrat de bail à loyer jusqu'à concurrence d'un montant maximum de fr. 50'000.-- (cinquante mille francs), ce montant plafonné incluant les honoraires et débours dus à l'agent d'affaires breveté chargé de résilier les contrats de bail. Ce montant restera définitivement acquis aux vendeurs, que le contrat soit définitivement exécuté ou non.

2.5 Evacuation des immeubles

Aucun objet mobilier n'étant compris dans la présente vente, pas plus que dans le prix de vente convenu ci-dessous, les vendeurs s'obligent à vider les immeubles vendus de tous objets mobiliers

autres que les parties intégrantes, les accessoires légaux et les constructions mobilières au sens de l'article 677 du Code civil suisse.

Les vendeurs demeurent cependant en droit de vendre à leur profit avant le transfert de propriété tout ou partie des parties intégrantes, accessoires légaux et/ou conventionnels et constructions mobilières au sens de l'article 677 du Code civil suisse.

2.6 Remise des cédules hypothécaires

Avec effet au jour de la signature de la réquisition de transfert, les vendeurs font gratuitement cession à l'acquéreur de la propriété des cédules hypothécaires susdésignées, libres de tout engagement envers des tiers.

Avec effet au prédit jour, Z. _____ Sàrl, [...], [...], reprend, à l'entière libération et décharge des vendeurs, tous les droits et obligations découlant de ces titres, dont l'acquéreur deviendra ainsi seul créancier et débiteur.

Si les conditions énumérées sous points 2.1 à 2.6 ci-dessus n'étaient pas réalisées d'ici au 24 septembre 2007, la présente vente deviendrait caduque, sans indemnité due de part ou d'autre, les frais du présent acte incombant alors à l'acquéreur.

L'acquéreur pourra toutefois renoncer unilatéralement à la réalisation de tout ou partie des conditions, réserve étant faite de la condition mentionnée sous point 2.3.

Si toutes les conditions sont réalisées, les parties ont l'obligation de s'exécuter.

III. PRIX DE VENTE / TRANSFERT DE PROPRIETE

3.1 Prix de vente

Le prix de vente est fixé de manière ferme et définitive à CHF 900.- /m² (neuf cents francs suisses le mètre carré), ce qui fait au total - compte tenu d'une superficie totale de 8'864 mètres carrés - la somme globale de CHF 7'961'400.00 (sept millions neuf cent

soixante et un mille quatre cents francs suisses), aucune valeur n'étant attribuée aux bâtiments existants voués à la démolition.

Les vendeurs informent le notaire que le prix de vente sera réparti entre eux proportionnellement à la surface des parcelles vendues.

3.2. Paiement du prix

Le prix de vente est payable sur un compte du notaire soussigné pour le jour ouvrable précédant la signature de la réquisition de transfert de propriété.

La signature de la réquisition de transfert de la propriété ne peut être exigée par l'une ou l'autre des parties qu'après réalisation des conditions réservées sous II ou renonciation de l'acquéreur à leur réalisation, cela moyennant préavis adressé sous pli signature mis à la poste trente jours à l'avance avec copie au notaire.

Moyennant paiement du prix de vente total en mains du notaire, au plus tard le 24 septembre 2007, le notaire soussigné reçoit mandat des parties de requérir le transfert de propriété au Registre foncier sous sa seule signature.

(...)

IV. ENTREE EN JOUISSANCE ET PRISE DE POSSESSION

(...)

4.4 Etat juridique et matériel

Les immeubles vendus seront transférés dans leur état actuel dont l'acquéreur déclare avoir parfaite et suffisante connaissance, avec leurs parties intégrantes et accessoires légaux – sous réserve de ce qui est dit sous point 2.5 – libres de tous droits et charges autres que ceux mentionnés ci-dessus.

(...)

V. GARANTIES ET ENGAGEMENTS DES VENDEURS

5.1 Règle générale

En dérogation à l'article 197 du Code des obligations et sous réserve des dispositions impératives de l'article 199 dudit Code et

de ce qui est stipulé sous 5.2, les immeubles objet du présent acte seront transférés sans aucune garantie légale ou conventionnelle quelconque de la part des vendeurs. L'acquéreur est rendu attentif par le notaire soussigné qu'il sera ainsi privé des garanties prévues par le Code des obligations, notamment des actions rédhibitoire (résiliation de la vente), en réduction du prix (indemnité pour moins-value) et en dommages et intérêts.

(...)

VI. OCTROI D'UN DROIT D'EMPTION

6.1 Droit d'emption / Durée

Les vendeurs A. _____ SA, [feu] E. _____ et D. _____ - chacun pour ce qui le concerne - accordent conjointement et solidairement entre eux à l'acquéreur Z. _____ Sàrl, [...], [...], qui accepte, un droit d'emption sur l'objet de la vente - soit sur les parcelles [...], [...], [...] et [...] de Morges susdésignées - aux conditions stipulées dans le présent acte.

Ce droit d'emption vient à échéance le 24 septembre 2007.

6.2 Inscription au registre foncier

Le droit d'emption concédé ci-dessus sera inscrit au registre foncier.

(...) »

c) aa) Ensuite de la conclusion de ce contrat, Z. _____ Sàrl a confié au bureau [...] (ci-après : le bureau P. _____), à Karlsruhe (Allemagne), le soin d'effectuer une expertise conformément à la clause II 2.2.1 du contrat de vente du 24 janvier 2006.

Le bureau P. _____ a rendu son rapport le 21 mars 2006. Il a relevé que les analyses avaient confirmé des études précédentes selon lesquelles une charge massive d'hydrocarbures d'huile minérale était présente à l'emplacement prévu pour le projet de construction et que, en plus des charges d'hydrocarbures auxquelles il fallait s'attendre, les échantillons, qui sentaient, avaient révélé une légère charge de HAP, les

échantillons provenant des remblais anthropogènes présentant en outre des taux légèrement élevés de différents métaux lourds. Le bureau a encore relevé qu'il ressortait d'études précédentes qu'à l'emplacement prévu pour le projet, une charge massive d'hydrocarbures d'huile minérale était présente dans le sous-sol, ce que les analyses avaient confirmé, et que les causes et la situation du foyer du dommage n'étaient pas connues. Enfin, il ressort de ce rapport que le sol supérieur des espaces verts autour des maisons d'habitation s'était avéré légèrement chargé et que, selon l'OSol (Ordonnance du 1^{er} juillet 1998 sur les atteintes portées au sol, RS 814.12), ce sol était classé comme légèrement chargé.

Ce rapport d'expertise ne chiffre pas les frais de décontamination des parcelles en cas de réalisation du projet de construction de Z._____ Sàrl. Les conclusions de ce rapport n'ont en outre pas été approuvées par l'autorité cantonale compétente, à savoir le Service des eaux, sols et assainissement (ci-après : le SESA).

Par téléfax du 22 mars 2006, le bureau P._____ a informé Z._____ Sàrl qu'il partait du principe que les difficultés supplémentaires causées par des produits polluants dans le sol allaient entraîner des coûts supplémentaires nettement supérieurs à 250'000 francs.

Le 12 avril 2006, Z._____ Sàrl a transmis le rapport du bureau P._____ aux propriétaires des parcelles litigieuses. Dans sa lettre d'accompagnement du même jour, elle a déclaré considérer que la pollution du site empêchait la survenance de la condition prévue par la clause II 2.2.1 du contrat de vente, soit la délivrance d'une expertise indiquant que les parcelles n'étaient pas des sites pollués et ne nécessitaient ni assainissement ni surveillance, et, partant, la naissance du contrat. Elle a en outre déclaré renoncer unilatéralement à « réaliser les autres conditions suspensives, selon chiffre II du contrat de vente, en particulier celle de déposer une demande de permis de construire ».

Par lettre du 21 avril 2006, F._____, avocat auprès de la société fiduciaire et de conseil [...] qui a conseillé les propriétaires des

parcelles durant les pourparlers contractuels, a répondu à Z._____ Sàrl que sa lettre du 12 avril 2006 avait profondément choqué lesdits propriétaires, dès lors notamment que la clause relative à la pollution avait été très largement discutée dans un sens tout autre que celui mentionné dans cette dernière lettre. Il a reproché en outre à Z._____ Sàrl d'avoir abruptement avisé les propriétaires que son expert avait considéré que le site était pollué, que par conséquent il n'y avait pas de contrat qui était né entre les parties et que pour cette raison, elle n'allait pas déposer de demande de permis de construire. F._____ a ajouté que la problématique de la pollution avait été très largement évoquée et que, dès lors qu'aucune garantie ne pouvait être donnée à l'acheteur quant à la non-pollution de ce site, une disposition spécifique pour les frais de décontamination avait été insérée dans le contrat, à savoir la clause II 2.2.2. Il a relevé encore que Z._____ Sàrl avait été expressément invitée à prendre contact avec l'ingénieur [...], lequel connaissait bien la situation pour avoir été mandaté dix ans auparavant dans le cas d'une fuite de mazout qui avait été détectée sur une partie des parcelles litigieuses, mais qui provenait d'une parcelle attenante, et qu'elle n'avait pas souhaité suivre cette recommandation en arguant du fait qu'elle allait de toute façon mandater, après la signature du contrat, son propre expert. F._____ a noté enfin qu'il était à ce stade impossible de dire si le site était réellement contaminé ou pollué et si celui-ci nécessitait un assainissement ou non, et qu'à fortiori, et même si un assainissement était nécessaire, ce qui n'était pas sûr, il était impossible d'en chiffrer le coût. Il a rappelé au surplus que les propriétaires avaient entrepris des démarches, et notamment mandaté un bureau d'ingénieurs, pour procéder aux études nécessaires, dont le résultat était attendu pour les jours suivants et indiqué qu'il apparaissait à tout le moins prématuré, pour ne pas dire abusif, que Z._____ Sàrl se départisse du contrat. Z._____ Sàrl a ainsi été invitée à déposer la demande de permis de construire conformément à la clause II 2.1.2 du contrat, à savoir dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'acte, étant précisé que la lettre valait au besoin mise en demeure.

Par lettre du 4 septembre 2006, Z._____ Sàrl a informé les propriétaires des parcelles litigieuses qu'elle avait fait radier le 24 août 2006 le droit d'emption sur les parcelles litigieuses.

bb) Le 3 mai 2006, le bureau Q._____ SA, mandaté par les propriétaires des parcelles litigieuses, a rendu son rapport intitulé « investigation préalable selon OSites ; investigation historique selon art. 7 OSites ; cahier des charges pour l'investigation technique » dont la conclusion s'agissant de l'investigation historique est la suivante :

« L'investigation historique a montré qu'une seule activité potentiellement polluante a eu lieu sur la parcelle n° [...] de la commune de Morges, l'entreprise A._____ SA, [...] active depuis 1947 sur le site.

Cette investigation a permis de localiser les différents secteurs à usages dangereux pour l'environnement où ont pu avoir lieu des pollutions par le passé. Elle a également mis en évidence de nombreuses traces d'hydrocarbures et des quantités importantes de terres souillées, à la fois dans la zone d'étude, mais également dans ses environs immédiats, particulièrement à l'ouest de la [...]. Ces indications laissent présager de la présence dans le sous-sol de la région d'importantes quantités d'hydrocarbures. Si une contribution de la A._____ SA à cette pollution semble évidente par les pertes des conduites et réservoirs de mazout, elle n'est cependant assurément pas la seule responsable. Une ordonnance rendue le 28 décembre 1990 par le Juge informateur de l'arrondissement de La Côte a d'ailleurs conclu que l'origine et la datation des pollutions de 1988 et 1990 [étaient] incertaines et pourraient concerner d'autres intervenants et remonter à plusieurs dizaines d'années.

La réalisation d'une étude complémentaire, notamment sur les activités réalisées sur la parcelle n° [...] à l'angle des avenues [...], serait souhaitable pour éclaircir le contexte général dans lequel se trouve la contamination présente dans le sous-sol de la [...]. Cette parcelle n° [...] est indiquée dans le cadastre cantonal des sites pollués comme aire d'exploitation pour le stockage de rails, le site ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement. Cependant, il est maintenant certain que des activités de transvasement de mazout s'y

effectuaient, celles-ci pouvant avoir engendrés (sic) une contamination beaucoup plus vaste qu'il n'y paraissait tout d'abord. »

Par lettre du 15 mai 2006, le SESA a indiqué qu'il approuvait l'investigation historique et que le cahier des charges de cette investigation, prévue en trois étapes, était approprié, tout en précisant que la nécessité de réaliser la troisième étape dépendrait de la différence des concentrations observées entre l'aval et l'amont, qui étaient à comparer avec les valeurs de l'annexe 1 de l'OSites, dès lors que s'il s'avérait que la nappe phréatique était déjà polluée à l'amont, cela n'excluait pas nécessairement que le site de la [...] puisse nécessiter un assainissement ou une surveillance.

Par lettre du 5 septembre 2006, F._____ a fait savoir à Z._____ Sàrl que les propriétaires n'étaient pas restés inactifs depuis sa lettre du 14 avril 2006 et qu'un bureau d'ingénieurs spécialisé dans l'environnement avait été immédiatement mandaté aux fins de procéder aux études nécessaires, de concert avec l'autorité cantonale compétente ; l'investigation historique selon l'art. 7 OSites avait été établie et un rapport déposé le 3 mai 2006. Il a ajouté que, de concert avec le responsable de l'Etat de Vaud, un cahier des charges pour une investigation technique avait été préparé, que le même bureau avait été mandaté pour procéder à cette investigation complémentaire et que, dans ce cadre, de nombreux sondages et prélèvements avaient été effectués. F._____ a indiqué enfin qu'un rapport écrit était en cours d'élaboration et qu'il apparaissait déjà qu'aucune concentration ne dépassait les valeurs de référence de l'annexe 1 de l'OSites et que, par conséquent, ce site ne nécessitait pas d'assainissement. Relevant que seule la mise en place d'une filière d'évacuation de quelques matériaux était nécessaire et que la clé de répartition de ces éventuels surcoûts avait déjà été fixée dans le contrat, il en a conclu que l'intention de Z._____ Sàrl de résilier le contrat et de faire radier le droit d'emption auprès du registre foncier compétent contrevenait manifestement au contrat qui la liait aux propriétaires des parcelles litigieuses.

Le bureau Q._____ SA a procédé à une investigation technique ayant « pour objectif d'identifier le type et la quantité de substances présentes sur le site, leur possibilité de dissémination, ainsi que l'importance des domaines de l'environnement concernés (art. 7, al. 4 OSites) ». Le 14 septembre 2006, il a rendu son rapport, dont la conclusion est la suivante :

« La présente investigation technique montre que le site de la A._____ SA ne nécessite ni surveillance ni assainissement, en vertu des articles 9 à 12 de l'Ordonnance sur les sites contaminés (OSites).

Les valeurs de concentration pour l'évaluation des atteintes portées aux eaux par les sites pollués (annexe 1 de l'OSites) étant respectées et aucune différence significative n'étant constatée entre les concentrations observées à l'amont et à l'aval du site à l'exception du piézomètre Am 2, la réalisation de la troisième étape (...) n'est pas nécessaire dans le cadre de la procédure OSites.

Par contre, les concentrations de benzo(a)pyrène et de dibenzo(a,h)anthracène dans le piézomètre Am 2, situé sur la parcelle n° [...] appartenant aux [...], indiquent la présence d'une probable pollution à l'amont du site, qui nécessiterait une étude globale sur l'ensemble de la région.

Finalement, selon les constatations effectuées lors de la réalisation des sondages et les conclusions de la précédente étude historique, des terres souillées par des hydrocarbures sont présentes sur le site, dans la zone de battement de la nappe d'eaux souterraines. En cas de travaux de génie civil ou de construction sur le site de la A._____ SA, il faut donc s'attendre à devoir éliminer les matériaux d'excavation conformément au droit de l'environnement des matériaux d'excavation et déblais. »

Par lettre du 25 septembre 2006, le bureau Q._____ SA a transmis les résultats des analyses complémentaires demandées par le SESA et a constaté que les concentrations d'hydrocarbures aliphatiques (C5-C10) présentes dans les échantillons d'eau étaient toutes inférieures aux limites de quantification, de sorte que ces résultats confirmaient les

conclusions du rapport, à savoir que le site de la A._____ SA ne nécessitait ni surveillance ni assainissement.

Par lettre du 4 octobre 2006, le SESA a relevé que les résultats confirmaient que le site ne nécessitait ni surveillance ni assainissement, qu'en conséquence, l'inscription de la parcelle n° [...] au cadastre des sites pollués serait modifiée en ce sens qu'il s'agissait d'un « site pollué ne nécessitant ni surveillance ni assainissement », que des terres polluées par des hydrocarbures étaient néanmoins présentes sur le site et que, lors d'éventuels travaux d'excavation, les matériaux extraits devraient être triés et éliminés dans des filières conformes aux exigences de l'OTD (Ordonnance du 10 décembre 1990 sur le traitement des déchets, RS 814.600). Les autres parcelles vendues ne sont pas inscrites au cadastre des sites pollués.

d) Par lettre du 26 octobre 2006, le conseil des propriétaires des parcelles litigieuses a requis le notaire de convoquer « les parties pour la signature de la réquisition de transfert de propriété en respectant un délai minimal de 30 jours (...) conformément au chiffre 3.2 de l'acte de vente », alléguant qu'un rapport d'expertise approuvé par le SESA avait récemment établi que les parcelles concernées ne faisaient pas partie d'un site pollué nécessitant un assainissement ou une surveillance, de sorte que les conditions prévues sous chiffres 2.1 à 2.6 pouvaient être considérées comme réalisées.

Par lettre du même jour, le conseil des propriétaires des parcelles litigieuses a fait part à Z._____ Sàrl que ceux-ci estimaient que l'acte de vente était parfaitement valable et qu'il devait être exécuté dès lors que les conditions prévues par le contrat pouvaient être considérées comme réalisées. En substance, il a fait valoir que le rapport du 14 septembre 2006 concluait que les parcelles concernées par le contrat de vente du 24 janvier 2006 ne faisaient pas partie d'un site pollué nécessitant un assainissement ou une surveillance et que cette conclusion avait été approuvée par le SESA. Il a ajouté que la seule contrainte découlant de cette expertise était en définitive la nécessité, en cas de

travaux de génie civil ou de construction sur le site de la [...], d'éliminer les matériaux d'excavation où des traces d'hydrocarbures avaient été décelées selon une filière adéquate conformément à la législation sur le traitement des déchets, et que cette hypothèse avait manifestement été admise par les parties puisque la clé de répartition des éventuels surcoûts liés à la « décontamination » avait d'ores et déjà été fixée par les parties à la clause II 2.2.2 de l'acte de vente du 24 janvier 2006. Z._____ Sàrl a ainsi été mise en demeure d'exécuter le contrat du 24 janvier 2006, soit de verser le prix de vente convenu.

Par lettre du 7 novembre 2006, le conseil de Z._____ Sàrl a confirmé qu'il considérait l'acte de vente du 24 janvier 2006 comme dépourvu de tout effet, en particulier pour la raison suivante :

« Le contrat de vente du 24 janvier 2006 n'a produit aucun effet entre les parties au contrat en raison de la non-réalisation de la condition suspensive figurant au point II.2.2 du contrat. Cette conséquence résulte clairement du contrat. En particulier :

(...)

Une condition suspensive (parmi d'autres) figure au point 2.2. et est intitulée « Absence de pollution » ; cela signifie que les parties ont voulu faire dépendre l'existence du contrat de vente de l'absence de pollutions de toutes sortes concernant le bien-fonds (pollution au sens large). L'absence de pollution - et ainsi la réalisation de la condition et l'existence du contrat - devait être établie par une expertise commandée par l'acquéreur. Conformément au texte du contrat, la condition n'est réalisée que lorsque l'expertise commandée par l'acquéreur établit que les parcelles vendues ne sont pas des sites pollués et ne nécessitent ni assainissement ni surveillance (point II.2.2.1.a).

L'expertise du 21 mars 2006 ordonnée par l'acquéreur apporte la preuve indiscutable que l'emplacement est massivement contaminé par des hydrocarbures minéraux. En outre, toujours selon l'expertise, les parcelles sont également polluées par différents métaux lourds. La condition prévue au point II.2.2.1 concernant l'absence de pollution n'est par conséquent pas réalisée, ce qui a pour conséquence que le

contrat n'a pas abouti et n'a pas développé ses effets juridiques. Sur cette base - à la suite de la preuve scientifique de la présence de polluants -, il faut considérer que la condition n'est pas remplie. Les parties au contrat doivent donc être placées dans la situation qui serait la leur si elles n'avaient jamais été en contact ; par conséquent, il n'y a pas de contrat de vente entre les parties, et aucun événement futur ne pourra y changer quoi que ce soit.

En relation avec la pollution, vous mentionnez qu'une expertise du 14 septembre 2006 ordonnée par les vendeurs serait arrivée à la conclusion que les parcelles objets du contrat de vente (...) ne nécessitaient ni assainissement ni surveillance.

(...)

Le contrat de vente prévoit de façon univoque que l'expertise doit également prouver l'absence de toute pollution des parcelles en question et pas uniquement l'absence de besoin d'assainissement et de surveillance du bien-fonds. Autrement dit : Selon la lettre du contrat, la condition n'est remplie que lorsque l'expertise confirme non seulement l'absence de besoin d'assainissement et l'absence de besoin de surveillance, mais en sus également l'absence de pollution du bien-fonds. Ces trois éléments (absence de pollution, absence de besoin d'assainissement, absence de besoin de surveillance) sont donc - comme il ressort clairement de la lettre du contrat (« ne sont pas des sites pollués et ne nécessitent ni assainissement ni surveillance ») trois préconditions cumulatives, qui doivent être toutes réalisées pour que la condition contractuelle soit remplie.

Par conséquent, même s'il devait résulter de l'expertise de vos clients que les parcelles en question ne requièrent ni assainissement ni surveillance, ce qui est de toute façon contesté sur la base de l'expertise dont je dispose et qui a été ordonnée par ma cliente, cela n'entraînerait pas la réalisation de la condition formulée au point II.2.2.1 puisqu'il s'agit toujours d'un site pollué. (...) D'une façon ou d'une autre, le contrat de vente d'immeuble du 24 janvier 2006 n'entraîne donc aucun effet juridique en raison du fait qu'une condition nécessaire ne s'est pas réalisée. »

Puis, par lettre du 20 novembre 2006, ledit conseil a encore déclaré que sa mandante refusait d'exécuter le contrat, soit de verser le prix de vente et de venir signer la réquisition de transfert de propriété, notamment pour les raisons suivantes :

« Dans plusieurs courriers, ma cliente et moi-même avons informé votre cliente et vous-même (...) que le contrat de vente immobilière mentionné sous rubrique n'a pas abouti et ne développe aucun effet juridique. (...)

Etant donné qu'aucun contrat de vente immobilière n'existe entre votre cliente et la mienne, je vous informe, au nom de celle-ci, qu'elle ne tiendra pas compte de la date de la séance de signature de la réquisition de transfert de propriété mentionnée dans votre courrier du 7 novembre 2006. »

Par lettre du 11 décembre 2006, le conseil des propriétaires des parcelles litigieuses a contesté la teneur des lettres des 7 et 20 novembre 2006 du conseil de Z._____ Sàrl, confirmé qu'il considérait l'acte de vente du 24 janvier 2006 comme valable et devant être exécuté, informé ledit conseil que la date de la signature de la réquisition de transfert de propriété chez le notaire était maintenue et sommé Z._____ Sàrl de s'exécuter. Cette lettre a notamment la teneur suivante :

« La clause dite de l'absence de pollution, qui correspond au chiffre II 2.2.1 du contrat, est une clause standard des contrats d'achat élaborés par la société Z._____ Sàrl (...). Cette clause standard s'est révélée inadéquate s'agissant de la vente des parcelles [...], [...], [...] et [...] et a été modifiée pour tenir compte des risques de pollution de ces biens-fonds. Dès le début des discussions, l'attention de la société Z._____ Sàrl a été expressément attirée par les vendeurs sur les problèmes de pollution découlant des activités industrielles de la A._____ SA sur les terrains à acquérir, mais également d'une fuite d'hydrocarbures découverte dans le périmètre litigieux à la fin des années 1980 (...).

Les risques d'une pollution éventuelle des terrains litigieux a (sic) donc été discuté par les parties au cours des pourparlers, y compris devant le notaire [...], les vendeurs ayant toujours affirmé qu'ils ne pouvaient donner aucune garantie d'absence de pollution à l'acquéreur.

Parfaitement au courant du risque, Z. _____ Sàrl a accepté cette situation, raison pour laquelle la clause dite de l'absence de pollution a été complétée sur requête des vendeurs par une clause relative à la répartition des « frais de décontamination » (...), la volonté des parties étant de rendre la vente contraignante malgré la découverte d'une pollution par expertise.

Les parties ont ensuite longuement discuté de la répartition des frais de décontamination que chacune d'elles était prête à prendre en charge. Elles sont alors convenues de mettre les premiers CHF 100'000.- à la charge de l'acquéreur et de se partager ensuite par moitié les frais supplémentaires, jusqu'à un montant maximum de CHF 250'000.- (...).

Z. _____ Sàrl a requis le droit de se départir du contrat au cas où les frais de dépollution dépasseraient ce montant (...), ce à quoi les vendeurs se sont opposés. Les parties sont finalement tombées d'accord sur une clause prévoyant non pas la résiliation du contrat mais la recherche d'une solution négociée de façon à favoriser autant que possible l'exécution de la vente malgré la pollution (...).

Les parties ont également supprimé d'un commun accord la phrase qui liait dans les premiers projets la clause de répartition des frais de décontamination à l'hypothèse où « l'acheteur renonçait à la réalisation de la condition stipulant l'absence de pollution » (...), dès lors que l'annulation de la vente ne pouvait intervenir, d'après la volonté des parties, que dans la seule hypothèse où les frais de dépollution des parcelles excédaient CHF 250'000.- et qu'aucune solution acceptable ne serait trouvée. Dans un email du 7 décembre 2005, M. [...] a expressément admis cette modification et confirmé la répartition des frais d'assainissement (...) « dans le cas où il y a une contamination du terrain ». L'attention des parties a alors été expressément attirée par le notaire (...) sur le fait que le texte du contrat signifiait désormais qu'en cas de pollution jusqu'à un coût de décontamination de CHF 250'000.-, Z. _____ Sàrl ne pouvait pas annuler la vente et avait l'obligation d'acheter les bien-fonds, ce qui n'a donné lieu à aucune objection. »

Aucun représentant de Z. _____ Sàrl ne s'est présenté au jour et à l'heure fixés par la convocation du 7 novembre 2006 pour la signature de la réquisition de transfert de propriété.

e) Dans un rapport intitulé « investigation historique, avec estimation des frais pour l'évacuation des contaminations par les huiles minérales », dont la version allemande date du 16 janvier 2007 et la version française du 24 janvier 2007, et dont le SESA a reconnu qu'il résumait bien les investigations déjà réalisées, le bureau P. _____ a évalué à 1'635'200 fr. le coût d'une éventuelle décontamination du site. Ce coût se décompose comme il suit :

Qualité de matériau	Cubature	Dimensions (d=1,9 t/m ³)	Prix d'évacuation Excavation, chargement et transport inclus	Frais d'évacuation	
tolérable		4'420 m ³	8'400 t	38,00 CHF / t	319'200,00
Pollués	3'380 m ³	6'400 t	140,00 CHF / t	896'000,00 CHF	
			Frais d'évacuation	1'215'200,00 CHF	
Evacuation:				1'215'200,00 CHF	
Séparation, prise d'échantillons, suivi par un expert:				30'000,00 CHF	
Remblai du terrain, encastrement inclus:	7'800 m ³		50,00 CHF / m ³	390'000,00 CHF	
				1'635'200,00 CHF	

Par lettre du 2 avril 2007, le bureau Q. _____ SA a également chiffré le coût de la dépollution des parcelles litigieuses, sur une surface de 2'600 m², à 624'000 francs. Ce coût se décompose comme il suit :

	Volume [m ³]	Masse [t]	Coût unitaire [CHF/t]	Coût total [CHF]
Matériaux pollués	1'560	3'000	140	420'000
Matériaux tolérés	4'420	8'400	11	93'000
Remblai	1'560	3'000	27	81'000
Séparation, prise d'échantillons, suivi par un expert				30'000
TOTAL				624'000

Le bureau a précisé que pour un projet de construction avec d'hypothétiques sous-sols couvrant une surface de 250 m², les coûts de dépollution pouvaient être évalués comme il suit :

	Volume [m ³]	Masse [t]	Coût unitaire [CHF/t]	Coût total [CHF]
Matériaux pollués	150	285	140	40'000
Matériaux tolérés	425	808	38	31'000
Séparation, prise d'échantillons, suivi par un expert				30'000
TOTAL				101'000

Le bureau a relevé enfin que le coût de dépollution pouvait être estimé à environ 283 fr./m², auxquels s'ajoutaient les frais de séparation, prise d'échantillons et suivi par un expert. Par conséquent, la limite maximale des frais de dépollution du terrain de 250'000 fr. présente dans le contrat de vente correspondrait à une surface de sous-sols d'environ 780 m².

f) En février 2007, les parties ont entrepris des pourparlers transactionnels. Elles se sont rencontrées à cet effet le 8 février 2007. Par lettre du 12 février 2007, Z. _____ Sàrl a offert un montant de 600 fr. par mètre carré, soit un montant global de 5'307'600 fr., pour l'achat des parcelles litigieuses ; cette offre n'a pas été acceptée par les propriétaires desdites parcelles. Par lettre du 20 février 2007, Z. _____ Sàrl a invité ceux-ci à lui donner son accord pour établir une investigation supplémentaire comportant des forages additionnels et comparer les résultats de celle-ci avec les résultats des expertises existantes ; C. _____ a refusé de donner son accord à de telles démarches. Par lettre du 21 septembre 2007, le conseil des propriétaires des parcelles litigieuses a pris acte du fait que les pourparlers avaient échoué et a indiqué que ses mandants demanderaient en justice des dommages-intérêts pour inexécution.

g) aa) Par demande du 24 septembre 2007, les propriétaires des parcelles litigieuses ont saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, prenant, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

« I. Z. _____ Sàrl est la débitrice de A. _____ SA, [feu] E. _____ et D. _____ et leur doit immédiat paiement, solidairement entre eux, de la somme de CHF 1'217'600.- (un million deux cent dix-sept mille six cents francs) avec intérêts à 5 % l'an dès le 19 décembre

2006, montant que les demandeurs se réservent d'augmenter en cours de procédure.

- II. Z. _____ Sàrl est la débitrice de A. _____ SA, [feu] E. _____ et D. _____ et leur doit immédiat paiement, solidairement entre eux, de la somme de CHF 125'446.20 (cent vingt-cinq mille quatre cent quarante-six francs vingt) avec intérêts à 5 % l'an dès la date d'ouverture de la présente action, montant que les demandeurs se réservent d'augmenter en cours de procédure. »

Par réponse parvenue au greffe du tribunal le 15 février 2008, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

bb) En cours d'instance, une experte a été mise en œuvre en la personne de Claude Marie Marquard, qui a déposé son rapport le 17 août 2009. Celui-ci vise à définir si le diagnostic et les coûts d'assainissement et/ou d'élimination des déchets des parcelles, avancés par les bureaux Q. _____ SA et P. _____, respectivement mandataires des demandeurs et de la défenderesse, sont corrects. Conformément aux différents scénarios retenus par les conseils lors de la séance de mise en œuvre de l'expert, l'experte a conclu son rapport en présentant une « Evaluation des coûts d'assainissement respectivement d'élimination des déchets », dont la teneur est la suivante :

« **7.1 Terminologie et bases légales**

Afin d'éviter des confusions, les termes spécifiques qui sont utilisés dans le chapitre 7 correspondent aux définitions données dans le glossaire de l'OFEV consultable sur Internet [...]. Elles figurent ci-dessous pour mémoire.

Site pollué

On entend par sites pollués les emplacements d'une étendue limitée pollués par des déchets [art. 2, al. 1, OSites]. Ces sites comprennent les sites de stockage définitif, les aires d'exploitation et les lieux d'accident.

Site contaminé

Les sites contaminés sont des sites pollués par des déchets pour lesquels il est prouvé qu'ils engendrent des atteintes nuisibles ou incommodantes, ou sur lesquels il existe un danger concret que de telles atteintes apparaissent ; ces sites nécessitent un assainissement [art. 2, al. 2 et 3, OSites].

Elimination

L'élimination des déchets comprend leur valorisation ou leur stockage définitif ainsi que les étapes préalables que sont la collecte, le transport, le stockage provisoire et le traitement [art. 7, al. 6bis, 1re phrase, LPE].

Décontamination

Mesures qui permettent d'éliminer les substances dangereuses pour l'environnement contenues dans un site contaminé [art. 16, let. a, OSites].

Assainissement

Application de mesures de décontamination ou de confinement ou encore restrictions d'utilisation du sol qui permettront d'éviter, même à long terme, toute atteinte illégale à l'environnement causée par le site contaminé (suppression du besoin d'assainissement).

Les textes légaux permettant d'évaluer les besoins et les coûts d'un assainissement, respectivement d'une élimination totale ou partielle des déchets sont les ordonnances OSites, OSol et OTD. Les informations figurant dans la directive sur les matériaux d'excavation et les instructions pour les matériaux terreux [...] fournissent des éléments complémentaires utiles à leur mise en application.

7.2 Cas traités

L'évaluation des coûts porte sur le cas d'un assainissement d'une part, d'une élimination des déchets d'autre part, en distinguant plusieurs variantes dans le cas de l'élimination.

- Elimination de toutes les substances polluantes présentes sur l'ensemble du site, indépendamment des limites fixées par la législation. Reste réservé le cas de polluants d'origine diffuse, sans

relation directe avec les activités industrielles menées sur le site ou à proximité immédiate et répandus à l'échelle du quartier au moins (exemple: retombées atmosphériques dues au trafic).

- Elimination de toutes les substances polluantes présentes sur une partie du site, indépendamment des limites fixées par la législation, sous la même réserve que celle décrite pour le cas précédent.
- Elimination d'une partie des substances polluantes présentes sur l'ensemble du site, dont les concentrations dépassent des limites fixées dans les ordonnances et documents cités.
- Elimination partielle des substances polluantes présentes sur l'ensemble du site au plan des volumes pris en compte et des concentrations.

Dans le deuxième et le dernier cas, le projet d'aménagement d'un centre commercial figurant dans l'acte de vente du 24 janvier 2006 sert de base à la délimitation des zones à traiter (...). Une première sous-variante correspond à un bâtiment construit au niveau du terrain naturel, la deuxième inclut un niveau enterré.

7.3 Assainissement

Selon la décision du SESA [...], le site, s'il reste au cadastre comme site pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement. Ne s'agissant pas d'un site contaminé, un assainissement et par conséquent une décontamination ne sont pas nécessaires au plan légal. Dans la situation actuelle, les coûts en résultant sont donc nuls.

Le risque d'une modification des conditions hydrologiques et hydrogéologiques provoquant une remobilisation de la pollution conduisant à un classement du site comme site contaminé a été évoqué dans les rapports de P._____ [...]. L'évolution de la piézométrie figurant dans le rapport d'investigation technique montre que les écoulements souterrains initiaux ont déjà été influencés par les constructions réalisées sur le site même, ainsi qu'aux alentours [...]. De nouvelles constructions, de même que l'abandon du système de drainage existant sous la [...] sont donc susceptibles de modifier l'écoulement de la nappe. Compte tenu de la complexité des

mécanismes de propagation des polluants non miscibles tels que ceux présents sur le site et des incertitudes relatives au contexte hydrogéologique, il n'est pas possible d'évaluer si le risque d'une remobilisation des polluants est important ou non. Il ne peut cependant être exclu.

L'effet de modifications exceptionnelles du niveau du lac Léman sur les voies de migration des polluants présents sur le site paraît (sic) par contre négligeable au vu du mode de régulation de ce plan d'eau.

Les travaux d'assainissement à entreprendre pour se prémunir contre une possible remobilisation des produits pétroliers liquides présents dans le sous-sol du site peuvent consister à créer une barrière étanche autour du site ou à éliminer ces polluants. Les coûts sont évalués comme suit (Tableau 8).

A. Construction d'une enceinte étanche	Frs. avant TVA
1 Installation de chantier	30'000.-
2 Mise en place d'une paroi étanche autour des zones polluées (290 m' sur une hauteur de 3.5 m), soit ~ 1'000 m ² à frs. 350.00/m ²	350'000.-
3 Etude de détail de l'extension de la pollution, analyse de la faisabilité par rapport aux parcelles voisines, y compris sondages et analyses	80'000.-
4 Projet de détail et suivi des travaux, y compris suivi de l'impact du projet sur les parcelles voisines	60'000.-
5 Contrôle de l'évolution au cours du temps, admis 20 ans à frs. 6'000/an	120'000.-
6 Divers et imprévus ~12%	76'000.-
Total construction d'une enceinte étanche	716'000.-
B. Elimination des produits pétroliers liquides = variante C du chapitre 7.4	1'164'000.-

7.4 Elimination des déchets

Une élimination in situ de tous les polluants est irréaliste, au plan technique et financier. Les mandataires des deux parties ne retiennent d'ailleurs que la solution d'une excavation des matériaux pollués ce qui montre qu'ils s'accordent sur ce point.

Au plan légal, des matériaux excavés (sol et sous-sol) sont considérés comme des déchets indépendamment de leur teneur en polluants. Cette dernière dicte ensuite le choix de la filière d'évacuation conforme à la protection de l'environnement.

La valorisation et le traitement du sol et du sous-sol sont ensuite réglés par les instructions « Evaluation et utilisation des matériaux terreux » pour le premier, par la directive pour les matériaux d'excavation pour le deuxième.

De ce fait, seuls les volumes pris en compte distinguent les différentes variantes d'élimination des déchets. (...).

Les variantes retenues sont brièvement décrites ci-dessous.

- A. Elimination de toutes les substances polluantes présentes sur l'ensemble du site indépendamment d'un projet de construction.
- B1. Elimination de toutes les substances polluantes présentes dans les matériaux excavés lors de la construction d'un centre commercial sans sous-sol, sur un radier général ou sur des pieux battus.
- B2. Elimination de toutes les substances polluantes présentes dans les matériaux excavés lors de la construction d'un centre commercial avec sous-sol, fondé à l'altitude de 374.0 m s. m., sur un radier général ou sur des pieux battus.
- C. Elimination du sol et du sous-sol présents sur l'ensemble du site, si les concentrations en polluants dépassent le seuil d'investigation de l'OSol, respectivement des valeurs T de la directive sur les matériaux d'excavation, indépendamment d'un projet de construction.
- D1. Elimination des matériaux excavés lors de la construction d'un centre commercial sans sous-sol, fondé à l'altitude de 376.5 m s. m., sur un radier général ou sur des pieux battus, si les concentrations en polluants dépassent le seuil d'investigation de l'OSol, respectivement des valeurs T de la directive sur les matériaux d'excavation.
- D2. Elimination des matériaux excavés lors de la construction d'un centre commercial avec sous-sol, fondé à l'altitude de 374.0 m s. m., sur un radier général ou sur des pieux battus, si les concentrations en polluants dépassent le seuil d'investigation de l'OSol, respectivement des valeurs T de la directive sur les matériaux d'excavation.

Le Tableau 10 résume ces différents cas.

(...)

7.5 Récapitulatif

Les différentes variantes pour l'élimination des déchets et par conséquent des polluants sont rappelées dans le tableau ci-dessous.

Type et localisation de matériaux éliminés	Matériaux pollués et tolérés	Matériaux pollués
Sur l'ensemble du site	A	C
Uniquement les matériaux excavés		
• Sans sous-sol	B1	D1
• Avec sous-sol	B2	D2

Tableau 10. Cas pris en compte pour l'évaluation des coûts d'une élimination des déchets

Les coûts diffèrent fortement selon le scénario retenu. Or la pertinence des cas, sous l'angle de la protection de l'environnement et de valeur objective du terrain, dépend des éléments suivants :

- une remobilisation des produits pétroliers liquides ne peut être exclue suite à l'arrêt d'exploitation de la [...] ou en conséquence de nouvelles constructions sur le site ou à proximité immédiate. Il est donc nécessaire de prendre en compte un éventuel assainissement du site au sens de l'OSites.
- une évacuation des matériaux tolérés et leur remplacement par des remblais propres implique des coûts environnementaux globaux élevés, transport de matériaux, utilisation de ressources naturelles. La directive pour les matériaux d'excavation indique clairement que de tels matériaux peuvent rester en place ou être valorisés de diverses manières. Aucune base légale ne justifie une évacuation.

Le Tableau 11 montre que la variante C permet de se prémunir contre un éventuel assainissement tout en présentant un bilan environnemental satisfaisant. Elle permet l'utilisation du terrain avec des contraintes limitées à la valorisation de matériaux d'excavation tolérés en cas de terrassement. En combinant ces travaux avec la réalisation d'un bâtiment excavé les coûts pourraient être réduits de frs 81'000.-, en supprimant l'apport de remblais extérieurs.

	Prix en frs (hors TVA)	Remarques
Assainissement:		
- paroi étanche	716'000	En cas de terrassement pour un sous-sol, les matériaux pollués devront de toute manière être évacués, ce qui provoquerait un coût supplémentaire pouvant atteindre frs. 984'000 si toute la surface polluée est excavée
- variante C	1'164'000	L'élimination des polluants permet de disposer du terrain en réduisant fortement les contraintes d'utilisation. Un montant de 81'000.- peut être déduit si une construction excavée est réalisée simultanément
Elimination des déchets:		
- variante A	2'872'000	Le bilan environnemental n'est pas favorable. Aucune base légale ne justifie ce choix
- variante B1	47'000	Un assainissement ultérieur selon OSites ne peut être exclu
- variante B2	319'000	
- variante C	1'164'000	L'élimination des polluants constitue également un assainissement selon l'OSites. Voir aussi les remarques précédentes pour cette variante
- variante D1	0	Un assainissement ultérieur selon OSites ne peut être exclu
- variante D2	140'000	

Tableau 11. Récapitulatif des coûts des variantes et leurs avantages respectivement inconvénients

Comme déjà indiqué et en accord avec les prises de position des mandataires des deux parties, il est important de noter que l'estimation de l'extension de la pollution ne repose que sur des données partielles [...]. La marge d'incertitude reste donc très importante. Seules des investigations complémentaires couplées avec l'établissement d'un avant-projet d'assainissement et/ou d'élimination des déchets permettraient de préciser et de valider les montants avancés. »

cc) L'audience de jugement s'est tenue les 15 et 16 décembre 2010.

Entendue lors de l'audience de jugement du 15 décembre 2010, l'experte a confirmé qu'en l'état des connaissances et des exigences du SESA, les hypothèses à considérer dans son rapport étaient les D1 et D2. Elle a précisé que les hypothèses B1 et B2 avaient été définies avec les parties dans le cas où l'évacuation concernait aussi les matériaux tolérés de façon à décontaminer le site, soit sans y laisser de produits. Elle

a toutefois déclaré que ces hypothèses seraient au-dessus des exigences légales. L'experte a expliqué que pour éviter que les polluants partent, il y avait différentes possibilités consistant à mettre une paroi étanche qui coûterait, selon ses estimations, environ 716'000 fr., à enlever tous les polluants qui portaient atteintes à l'environnement pour un montant de l'ordre de 1'164'000 fr. ou à parvenir à une parcelle propre, même si il n'y avait pas de danger dans la mesure où certains matériaux à éliminer seraient des matériaux tolérés, pour un montant de l'ordre de 2'872'000 francs. Afin d'avoir une parcelle non polluée, l'experte a préconisé son hypothèse C qui consistait à enlever les matériaux pollués, soit en éliminant la couche entre 1,10 m et 2 m, puis à remblayer avec les matériaux tolérés.

L'experte a observé qu'en choisissant d'autres analyses, il était possible d'obtenir d'autres résultats. Elle a expliqué que la Confédération avait émis notamment des directives qui préconisaient des analyses types. Elle a toutefois déclaré que les hypothèses prises en compte pour établir ces directives ne concernaient pas des terrains avec des couches et où les polluants ne se mélangaient pas à l'eau. Elle a relevé que le cas en cause présentait une situation inverse par rapport aux hypothèses précitées et qu'ainsi l'analyse type n'était pas vraiment adaptée in casu. Elle a expliqué que dans la mesure où le bureau P._____ s'était moins focalisé sur les directives, l'analyse utilisée était mieux adaptée, mais que les méthodes étaient plus économiques et donc moins bien.

L'experte a déclaré que si, en démolissant la [...], le système de drainage était détruit, il y aurait alors une remobilisation dans la mesure où ledit système empêchait les polluants de couler vers le lac. Dans cette hypothèse, elle a déclaré qu'un assainissement selon l'OSites serait alors nécessaire. Elle a encore précisé que cela viserait à empêcher les polluants de sortir de la parcelle, mais que ça n'impliquait pas que des matériaux doivent être enlevés. Elle a distingué entre assainir la parcelle, soit empêcher l'écoulement des polluants, et la décontaminer, soit nettoyer la zone.

L'experte a à plusieurs reprises répété que le risque de remobilisation n'était pas que théorique, d'autant plus au vu de la pollution de 2008. Elle a confirmé que toute modification de la hauteur de la nappe phréatique risquait de provoquer une pollution, notamment en cas de démolition de la [...]. Elle a précisé ne pas pouvoir exclure, dans ce cas, qu'un assainissement serait nécessaire et a déclaré que pour sa part, elle prévoirait un montant de 1'164'000 fr. en réserve dans le cas où un problème se présenterait.

En droit :

1. a) Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 3 janvier 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226 ; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC).

b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance au sens de l'art. 236 al. 1 CPC, dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par les demandeurs qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

2. a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

Selon l'art. 318 CPC, l'appel déploie principalement un effet réformatoire, de sorte que l'autorité d'appel statue elle-même sur le fond (al. 1 let. b) ; par exception, lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels, l'autorité d'appel peut renvoyer la cause à la première instance (al. 1 let. c ch. 1 et 2 ; cf. Jeandin, in CPC commenté, nn. 2 ss ad art. 318 CPC).

Les faits et moyens de preuve 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). 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées).

b) En l'espèce, il n'y a pas lieu de revoir l'état de fait retenu par les premiers juges, qui n'est pas contesté. Les appelants ont requis l'audition de F._____, déjà entendu en première instance, notamment sur le sens à donner au chiffre II 2.2 du contrat. Cette réquisition doit être rejetée dès lors que les appelants auraient déjà pu faire entendre

F._____ sur ce point en première instance (cf. art. 317 al. 1 let. b CPC) ; au demeurant, une telle audition serait inutile, dès lors que F._____ ne pourrait donner que son point de vue subjectif sur les faits, ce qui est sans pertinence dès lors que le contrat doit être interprété selon le principe de la confiance. Il n'y a pas lieu non plus de tenir une audience, la Cour d'appel civile étant en mesure de statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC), d'autant plus que seules des questions de droit doivent être tranchées. Enfin, il n'y a pas lieu d'ordonner un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC).

La pièce nouvelle produite par l'intimée, à savoir une copie de la Norme SIA 118, est quant à elle irrecevable, dès lors que l'intimée ne démontre pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réalisées. Cette pièce n'est de toute façon pas pertinente pour l'examen de la cause.

3. a) Dans un premier moyen, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir violé l'art. 18 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220) en procédant à une interprétation erronée de la notion de frais de décontamination. Ils font valoir que, par définition, la décontamination porte sur un site contaminé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Selon les appelants, le raisonnement du tribunal se heurterait par ailleurs à la volonté des parties, qui était de se prémunir contre les éventuels surcoûts liés à la construction envisagée. Or, ce surcoût correspondrait uniquement aux frais d'élimination des matériaux pollués à excaver pour réaliser le projet de construction objet de l'acte de vente litigieux, qui peut être estimé, sur la base de l'hypothèse D2 de l'expertise judiciaire, à 140'000 fr. au maximum.

b) En matière contractuelle, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la « réelle et commune intention des parties », le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO). Dans ce cadre, le juge s'intéressera en premier lieu aux termes utilisés et/ou aux comportements des parties, les termes utilisés étant pris dans leur sens habituel (moyens primaires

d'interprétation ; Winiger, in Commentaire romand, Bâle 2003, nn. 25 et 26 ad art. 18 CO). Pour préciser la volonté des parties, le juge prendra en compte notamment le comportement des parties aussi bien avant qu'après la conclusion du contrat, leurs déclarations antérieures, les projets de contrat, la correspondance échangée, leurs intérêts respectifs et le but du contrat (moyens complémentaires d'interprétation ; Winiger, op. cit., nn. 32 ss ad art. 18 CO).

S'il ne parvient pas à établir avec sûreté cette volonté effective, ou s'il constate que l'un des cocontractants n'a pas compris la volonté réelle exprimée par l'autre, il recherchera le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques en fonction de l'ensemble des circonstances, ce principe permettant d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Il s'agit de l'application du principe de la confiance (ATF 133 III 61 ; ATF 133 III 675, JT 2008 I 508 ; ATF 132 III 626 c. 3.1 et les réf. citées, JT 2007 I 423). Le juge doit ainsi rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances, les circonstances déterminantes étant celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté (Winiger, op. cit., nn. 132 ss ad art. 18 CO).

c) En l'espèce, est litigieuse l'interprétation de la clause de l' « absence de pollution » prévue par les parties au chiffre II 2.2 du contrat de vente du 24 janvier 2006, et plus particulièrement celle de la notion de « frais de décontamination » qu'elle contient. D'un côté, les appelants soutiennent que cette clause est un compromis trouvé par les parties afin de régler une éventuelle pollution des parcelles litigieuses, en ce sens qu'en cas de pollution, l'acte reste valable, qu'il convient alors d'évaluer les frais de décontamination et de les répartir entre elles et que, si ces frais sont supérieurs à 250'000 fr., les parties doivent tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du contrat. Les appelants estiment que l'absence de pollution n'est pas une condition de validité du contrat, que la clause de

renonciation, prévue à la fin du chiffre II, est une clause usuelle et que les « frais de décontamination », tels que prévus par la clause II 2.2.2 du contrat, consistent uniquement en le coût qu'implique la suppression de la pollution nécessaire à la réalisation du projet de construction de l'intimée, motif pris que l'économie du contrat est fondée sur ce projet. Ils précisent à ce sujet que l'intimée ne construit usuellement ses magasins que sur un seul niveau, de sorte que l'hypothèse de l'experte judiciaire à prendre en considération est l'hypothèse D1, et relèvent que si une excavation devait avoir lieu, les coûts seraient alors de l'ordre de 140'000 fr. (hypothèse D2). Pour sa part, l'intimée soutient que la condition d'absence de pollution est une condition centrale du contrat, dans la mesure notamment où sa politique commerciale consiste à n'acquérir que des immeubles exempts de pollution, et que les « frais de décontamination », tels que prévus par le contrat, correspondent au coût global de la suppression des substances polluantes sur la totalité des parcelles.

Dans la mesure où les volontés intimes des parties quant au sens à donner à la clause litigieuse, et notamment à la notion de « frais de décontamination », divergent, il y a lieu d'interpréter les déclarations et les comportements des parties selon la théorie de la confiance, c'est-à-dire de procéder à une interprétation dite objective.

Ce faisant, il y a lieu de constater que les parties sont convenues, en concluant leur contrat de vente du 24 janvier 2006, qu'une expertise portant sur l'éventuelle pollution des parcelles litigieuses devait être mise en œuvre, que celle-ci devait indiquer « que les parcelles vendues [n'étaient] pas des sites pollués et ne [nécessitaient] ni assainissement ni surveillance » et qu'elle devait avoir été « reconnue comme appropriée par l'autorité cantonale responsable des sites contaminés ». De telles exigences figuraient d'ailleurs déjà dans les différents projets de contrat, y compris dans le contrat standard élaboré par l'intimée.

Il apparaît donc que les parties ont repris, dans l'élaboration de leur contrat, des termes définis dans l'OSites et figurant dans divers

textes légaux portant sur la protection de l'environnement, notamment la LPE (Loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement, RS 814.01), l'OTD et l'OSol. Il se justifie dès lors d'interpréter les termes contractuels litigieux conformément à la définition qui leur est donnée dans les textes précités. La notion de « frais de décontamination » utilisée à la clause II 2.2.2 du contrat ne saurait toutefois être interprétée isolément, mais doit l'être en fonction de l'ensemble du chiffre II 2.2 litigieux, et en particulier de la notion d'absence de pollution selon la clause II 2.2.1 du contrat.

Aussi, il y a lieu de considérer que la clause d'absence de pollution contenue au chiffre II 2.2.1 du contrat (« que les parcelles vendues ne sont pas des sites pollués et ne nécessitent ni assainissement ni surveillance ; qu'en outre, il n'y a été détecté ni formation de gaz, ni amiante, ni aucune autre substance qualifiée de nocive ») retient la notion de site pollué de l'art. 2 al. 1 OSites, aux termes duquel « on entend par *sites pollués* des emplacements d'une étendue limitée pollués par des déchets », et non la notion de site contaminé de l'art. 2 al. 3 OSites, aux termes duquel « les *sites contaminés* sont des sites pollués qui nécessitent un assainissement ».

Cela étant, il faut admettre que la notion de « frais de décontamination » utilisée par les parties au chiffre II 2.2.2 du contrat de vente ne concerne pas seulement la décontamination au sens étroit de mesure d'assainissement imposée par l'OSites pour les sites contaminés (cf. art. 8 al. 1 let. b OSites), mais bien, plus largement, les mesures qui permettent d'éliminer, sur un site pollué, les substances dangereuses pour l'environnement (cf. art. 16 al. 2 let. a OSites). En d'autres termes, si la décontamination visée par l'OSites ne peut effectivement porter, au sens strict, que sur les sites contaminés au sens de l'art. 2 al. 3 OSites – dans la mesure où ce n'est que pour ceux-ci que la loi impose des mesures d'assainissement –, le terme de « décontamination », tel qu'il est utilisé dans le contexte du chiffre II 2.2 du contrat de vente, doit manifestement être compris dans le sens plus large d'élimination des substances dangereuses pour l'environnement sur un site pollué au sens de l'art. 2 al.

1 OSites. Ce sens pourrait également être rendu par le terme de « dépollution », qui, s'il est inconnu de l'OSites dès lors qu'une telle mesure n'est précisément pas imposée par la loi, a d'ailleurs été utilisé par le conseil des appelants dans sa lettre du 11 décembre 2006.

Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que la décontamination, telle que prévue dans le contrat du 24 janvier 2006, vise à éliminer toutes les substances dangereuses pour l'environnement (soit les matériaux pollués, à l'exception des matériaux tolérés qui peuvent être valorisés - notamment sur place - et n'ont donc pas besoin d'être évacués) sur l'ensemble du site et non pas uniquement celles se trouvant à l'emplacement du projet de construction.

La décontamination ainsi définie dans le cadre du chiffre II 2.2 du contrat du 24 janvier 2006 correspond à l'hypothèse C de l'experte judiciaire (« élimination du sol et du sous-sol présents sur l'ensemble du site, si les concentrations en polluants dépassent le seuil d'investigation de l'OSol, respectivement des valeurs T de la directive sur les matériaux d'excavation, indépendamment d'un projet de construction »). Le coût d'une telle décontamination/dépollution s'élève, selon l'estimation de l'experte judiciaire, à 1'164'000 francs. Force est dès lors de constater que les frais de décontamination/dépollution des parcelles vendues ascendent à 1'164'000 fr. et qu'ils dépassent très largement le montant de 250'000 fr. tel que prévu par la clause II 2.2.2 du contrat de vente du 24 janvier 2006.

Mal fondé, le moyen des appelants doit être rejeté.

4. a) Dans un deuxième moyen, les appelants soutiennent que l'intimée n'était pas en droit de se départir du contrat de vente du 24 janvier 2006 sans leur devoir d'indemnité. Ils critiquent l'argumentation du tribunal selon laquelle, au vu du caractère exorbitant de la différence entre le montant de 250'000 fr. prévu dans le contrat de vente et l'estimation de 1'164'000 fr. pour les frais de décontamination/dépollution,

trouver une solution de répartition des frais supplémentaires acceptable par les deux parties serait impossible, de sorte que, comme les parties avaient expressément prévu cette impossibilité de trouver un accord en admettant alors que chacune d'elle pouvait résilier le contrat, l'adage « à l'impossible nul n'est tenu » leur permettait à l'une ou l'autre, de résilier le contrat de vente sans indemnité due de part ou d'autre. Les appelants contestent l'application de cet adage, soutenant qu'il ne serait pas question d'impossibilité (objective), mais de pures carences fautives de l'intimée, dès lors que celle-ci n'a rien tenté pour respecter l'obligation prévue par la clause II 2.2.2 de l'acte de vente de « tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du contrat », mais a invoqué l'inexistence du contrat aussitôt le rapport du bureau P._____ déposé et a refusé d'accomplir les autres conditions suspensives. Selon les appelants, c'est par conséquent à tort que le tribunal a considéré que la condition prévue par la clause II 2.2.2 de l'acte de vente n'était pas réalisée ; il aurait dû admettre le contraire et considérer que l'intimée était liée par le contrat de vente du 24 janvier 2006, qu'elle devait l'exécuter par le versement du prix de vente convenu lorsqu'elle en a été requise par les appelants et que ces derniers étaient en droit de s'en départir sur la base des art. 214 CO, respectivement 107 al. 2 et 108 CO en raison de la demeure injustifiée de l'intimée, après avoir constaté que les conditions suspensives étaient toutes réalisées, le cas échéant par application de l'art. 156 CO.

b) A titre liminaire, on relèvera que l'argument soulevé par l'intimée selon lequel la demande doit être rejetée parce que le contrat ne produit aucun effet faute de délivrance d'une expertise attestant que les parcelles vendues ne sont pas des sites pollués et faute de renoncement par l'intimée à cette condition suspensive (réponse, pp. 11-17) est spécieux. En effet, si le contrat subordonne effectivement littéralement l'exécution du contrat notamment à la condition de la « Délivrance, aux frais de l'acquéreur, d'une expertise indiquant : a) que les parcelles vendues ne sont pas des sites pollués et ne nécessitent ni assainissement, ni surveillance ; b) qu'en outre, il n'a été détecté ni formation de gaz, ni PCB, ni amiante, ni aucune autre substance qualifiée de nocive. (...)

L'expertise doit par ailleurs avoir été reconnue comme appropriée par l'autorité cantonale responsable des sites contaminés » (clause II 2.2.1), les parties ont prévu ce qui se passait si l'expertise faisait apparaître une pollution de tout ou partie des parcelles (clause II 2.2.2). Il est donc contraire au sens du contrat, tel que l'ont bien dégagé les premiers juges, de vouloir, comme le fait l'intimée, se prévaloir du fait qu'il était « parfaitement impossible de délivrer une expertise indiquant que les parcelles vendues n'étaient pas des sites pollués » (puisqu'il est constant que la parcelle n° [...] est un site pollué) pour soutenir que « le seul moyen pour que le contrat soit alors efficace était que l'intimée renonce unilatéralement à la réalisation » de cette condition suspensive.

c) Les griefs des appelants sont quant à eux fondés. En effet, le contrat du 24 janvier 2006 prévoit, pour le cas où les frais de décontamination s'avéraient supérieurs à 250'000 fr., que « les parties s'obligent à tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du présent contrat. A défaut de solution jugée acceptable par les comparants, chacun sera en droit de résilier le présent contrat, sans indemnité de part ou d'autre, les frais du présent acte étant à la charge de l'acquéreur ». Or force est de constater que l'intimée n'a rien tenté pour respecter l'obligation prévue par la clause II 2.2.2 de l'acte de vente de « tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du contrat », mais a invoqué l'inexistence du contrat aussitôt le rapport du bureau P. _____ déposé et a refusé d'accomplir les autres conditions suspensives. Or, rien ne permet de retenir qu'aucune solution jugée acceptable par les comparants n'aurait pu être trouvée. Le prix de vente selon le contrat du 24 janvier 2006 était de 7'961'400 fr. et celui proposé le 12 février 2007 de 5'307'600 fr., soit de 2'653'800 fr. inférieur, ce qui démontre bien la volonté de l'intimée de ne pas respecter le contrat. En partant d'un coût de décontamination/dépollution de 1'164'000 fr., selon l'évaluation de l'expert judiciaire, il n'est pas du tout exclu que les appelants auraient accepté de prendre à leur seule charge même l'entier du surplus de 914'000 fr. par rapport au montant maximum de 250'000 fr. dont les parties avaient convenu que la première tranche de 100'000 fr. était à la

charge de l'acquéreur et le solde réparti par moitié entre partie venderesse et acheteuse. On ne saurait donc parler d'impossibilité (objective), mais bien d'inexécution par l'intimée de ses obligations. Du moment que l'intimée était en demeure et que les conditions de l'art. 108 ch. 1 CO étaient réalisées, les appelants étaient en droit de renoncer à l'exécution du contrat et de réclamer à l'intimée des dommages-intérêts pour cause d'inexécution (art. 107 al. 2 CO), qui sont des dommages-intérêts positifs (ATF 123 III 16 c. 4b).

C'est en vain que l'intimée fait valoir que la clause II 2.2.2 prévoit une obligation de négociation commune aux deux parties et soutient que les appelants n'ont pas allégué des faits démontrant qu'ils auraient eux-mêmes cherché à trouver une solution négociée permettant la bonne exécution du contrat, par exemple en invitant l'intimée à une négociation (réponse, pp. 25-27). Toutes les affirmations de l'intimée se rapportent en effet à des faits postérieurs au moment où elle-même a déclaré le 12 avril 2006, aussitôt le rapport du bureau P. _____ déposé, qu'elle ne s'exécuterait pas.

C'est également à tort que l'intimée se réfère aux négociations qui ont eu lieu en février 2007 pour soutenir qu'elle aurait respecté son devoir de tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du contrat (réponse, pp. 29-30). Ces pourparlers, qui ont eu lieu près d'une année après que l'intimée a déclaré que le contrat de vente n'était pas né, sont en effet sans pertinence puisqu'ils sont postérieurs à la déclaration d'inexécution de l'intimée du 12 avril 2006 et à la radiation du droit d'emption ; il ne s'agissait par conséquent pas de « la bonne exécution du contrat », puisque l'intimée y avait renoncé avant de connaître le résultat desdites négociations ; par ailleurs, elle a offert à ce moment-là un prix de plus de 2'500'000 fr. inférieur à celui qui figure dans le contrat litigieux, soit une différence largement supérieure au coût d'une dépollution totale des parcelles vendues, même calculé selon les conclusions du rapport du 26 janvier 2007 du bureau P. _____, qui évaluait ce coût à 1'635'200 francs.

Par ailleurs, comme on l'a vu ci-dessus, rien ne permet de retenir qu'aucune solution jugée acceptable par les comparants n'aurait pu être trouvée. C'est dès lors en vain que l'intimée invoque l'adage « à l'impossible nul n'est tenu », qu'elle comprend comme une application de la « clausula rebus sic stantibus » (réponse, pp. 27-28).

d) Les premiers juges n'ayant pas examiné la question de la réalisation des conditions suspensives prévues par l'acte de vente du 24 janvier 2006, étant observé que l'intimée soutient que la condition relative à l'obtention du permis de construire n'aurait de toute manière pas pu être réalisée (cf. jugement, p. 67), ni la question des dommages-intérêts réclamés par les appelants, dont les postes sont détaillés en pages 32 à 35 de la demande, il convient d'annuler le jugement attaqué et de renvoyer la cause en première instance, en application de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

5. En conclusion, l'appel, partiellement fondé, doit être admis, le jugement attaqué annulé et la cause renvoyée aux premiers juges pour nouveau jugement dans le sens des considérants du présent arrêt.

L'issue du litige étant incertaine, il y a lieu de répartir les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 13'176 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), par moitié entre les appelants d'une part, solidairement entre eux, et l'intimée d'autre part. Aussi, les appelants, créanciers solidaires, ont droit à la restitution partielle par l'intimée de leur avance de frais à concurrence de 6'588 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

Vu le sort de l'appel, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance (art. 95 et 106 al. 2 et 3 CPC ; cf. TF 5A_32/2008 du 29 janvier 2009 c. 5 non publié à l'ATF 135 III 496 ; TF 4C.303/2004 du 19 août 2008 c. 8 ; TF 5C.130/2005 du 2 mars 2006 c. 4 ; TF 5C.257/2004 du 9 mars 2005 c. 3).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est admis.
- II.** Le jugement est annulé et la cause est renvoyée au Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte pour nouveau jugement dans le sens des considérants.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 13'176 fr. (treize mille cent septante-six francs), sont mis pour moitié à la charge des appelants A. _____ SA, B. _____, C. _____ et D. _____, solidairement entre eux, et pour moitié à la charge de l'intimée Z. _____ Sàrl.
- IV.** L'intimée Z. _____ Sàrl doit verser aux appelants A. _____ SA, B. _____, C. _____ et D. _____, créanciers solidaires, la somme de 6'588 fr. (six mille cinq cent huitante-huit francs), à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 27 juin 2012

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

Le greffier :

Du

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

- Me Benoît Bovay (pour A. _____ SA, B. _____, C. _____ et D. _____)
- Me Peter Reetz (pour Z. _____ Sàrl)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 1'217'600 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin

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

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte

Le greffier :