

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 18 avril 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Kühnlein et Crittin
Greffier : M. Bregnard

Art. 2, 8 CC; 62 al. 2, 216 al. 1, 216 al. 2 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **J._____SA**, à Denges, défenderesse, contre le jugement rendu le 29 juin 2011 par le Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **T._____**, aux Acacias, demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 29 juin 2011, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte (ci-après: le tribunal) a dit que la défenderesse J. _____ SA doit restituer au demandeur T. _____ la somme de 100'000 fr., avec intérêts à 5 % dès le 28 septembre 2008 (I), dit que l'opposition formée par la défenderesse au commandement de payer dans la poursuite n° 3211500 de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Morges-Aubonne est levée définitivement jusqu'à concurrence de la somme et de l'intérêt alloué sous chiffre I du dispositif (II), fixé les frais et émoluments du tribunal à 4'090 fr. pour le demandeur et à 6'878 fr. pour la défenderesse (III), dit que la défenderesse devait payer au demandeur la somme de 7'590 fr. à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le tribunal a considéré en premier lieu que le versement de 100'000 fr. avait été effectué par le demandeur à la défenderesse en vue de l'exécution de la vente de la parcelle n° [...] de la Commune d'Echandens. Aucune promesse de vente n'avait été passée en la forme authentique, si bien qu'il n'y avait pas de cause légitime au versement de ce montant, lequel devait être restitué en application de l'art. 62 al. 2 CO. En second lieu, le tribunal s'est demandé si le demandeur avait une responsabilité précontractuelle. Il a relevé que dans le cadre d'un contrat de vente immobilière, la responsabilité précontractuelle devait être admise d'autant moins facilement que les prescriptions de forme avaient précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi. Le demandeur n'avait pas laissé la défenderesse dans de fausses attentes mais, bien au contraire, l'instruction avait permis d'établir un certain empressement de la part de celle-ci qui ne se justifiait pas au vu de l'importance de l'affaire. Le demandeur n'avait dès lors pas failli à ses devoirs précontractuels et aucun dommage ne pouvait lui être imputé.

B. Le 3 février 2012, J._____SA a fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens de première et seconde instance à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par T._____ dans sa demande du 10 août 2009 sont rejetées et que le demandeur T._____ est le débiteur de la défenderesse J._____SA et lui doit immédiatement paiement d'un montant de 100'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 2 octobre 2009. A titre subsidiaire, il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Par courrier du 17 février 2012 de la juge déléguée de la cour de céans, l'appelant a été informé que la requête d'effet suspensif contenue dans son appel était sans objet, l'appel suspendant de lege le caractère exécutoire de la décision entreprise.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants :

1. J._____SA (ci-après: la défenderesse) est une société anonyme de droit suisse inscrite depuis le 16 février 1971 au Registre du commerce et dont le but est l'achat et la vente de matériaux de construction.

2. La défenderesse a conclu un contrat de courtage en date du 6 août 2007 avec la société [...], représentée par [...], dans le but de mettre en vente un bien-fonds de 9'181 m², sis [...], sur la commune d'Echandens, dont elle était propriétaire.

Dit contrat stipulait ce qui suit sous la rubrique "désignation de l'objet":

"Terrain avec permis de construire sur parcelle n°[...] de 9'181 m² de la commune d'Echandens dans le canton de Vaud.

Prix de vente désiré: CHF 4800000.- "

Le contrat prévoyait par ailleurs une commission de courtage à hauteur de 150'000 fr., pour autant que l'affaire aboutisse grâce aux négociations que le courtier aurait conduites ou à l'indication qu'il aurait fournie.

3. Au mois d'avril 2008, la défenderesse a pris contact avec Me [...], notaire, afin qu'elle prépare un projet de vente à terme pour une société luxembourgeoise. Le projet de Me [...], daté du 18 avril 2008, mentionne un prix de vente, écrit à la main, de 4'400'000 fr. et comporte de nombreuses corrections et annotations manuscrites.

4. La défenderesse a été abordée par T._____, (ci-après: le demandeur) par l'entremise de son courtier [...].

Le témoin [...], courtier en immobilier, a déclaré connaître le demandeur de longue date dans un cadre professionnel. Il a indiqué l'avoir présenté à la défenderesse. Selon lui, le demandeur paraissait très intéressé par la parcelle de la défenderesse.

5. Faisant suite à une réunion qui s'est tenue dans ses locaux en date du 28 avril 2008, la défenderesse a indiqué au demandeur, par courrier du même jour, ce qui suit:

" Monsieur,

En vous remerciant encore de votre passage de ce matin, je vous confirme le prix de vente que nous avons convenu ensemble, comme ci-après:

Prix du terrain, entièrement équipé avec route industrielle construite commission de vente à notre charge	Fr 4'500'000.00
---	--------------------

Reprise des plans d'architecture, établis par M. [...], Architecte	Fr 150'000.00
---	------------------

Nous pouvons également vous communiquer nos conditions pour une offre forfaitaire de construction comprenant:

Le parking et 4 niveaux, terrain compris	Fr	37'000'000.0
	0	
ou		
Le parking et 3 niveaux, terrain compris	Fr	30'000'000.0
	0	

Nous restons volontiers à votre disposition pour tout renseignement complémentaire dont vous auriez besoin et vous remercions encore de l'intérêt que vous porterez à ces lignes.

(...) "

6. A la requête de [...], la défenderesse a confirmé au demandeur, par courrier du 2 mai 2008, qu'elle avait plusieurs demandes de tierces personnes intéressées à acheter et/ou construire sur la parcelle en cause. A titre d'exemple, la défenderesse a évoqué des demandes pour la construction de logements pour les étudiants de l'EPFL, d'un EMS médicalisé, d'un hôtel et également pour l'achat du terrain nu. Elle a par ailleurs indiqué que des demandes de location lui avaient été soumises. Elle a achevé son courrier en mentionnant ce qui suit:

" Nous pouvons être certains que dès le début des travaux, la vente en PPE ou en location se fera très rapidement. Du reste,

le D.E.V (Département économique vaudois) est certain de remplir ces bâtiments dans les 6 mois. "

7. En date du 16 mai 2008, [...], pour le compte de la défenderesse, [...], pour le compte de [...], et T._____ se sont retrouvés à l'hôtel Beau-Rivage, à Ouchy. A cette occasion, le demandeur a versé à la défenderesse la somme de 100'000 fr.

La défenderesse a produit une quittance dont la teneur est la suivante:

"Reçu de M. T._____, la somme de FRS 100000.00, (CENT MILLE FRANCS)

Valant à titre d'acompte sur la vente de la parcelle n° [...], Commune d'Echandens, concernant un terrain artisanal/industriel de 9181m2, entièrement équipé.

Prix de vente convenu de: Fr 4'500'000.00

200.000.- sera versé à la signature de l'acte de vente, d'ores et déjà fixée au 6 juin 2008, chez le Notaire [...] à Morges.

En cas de non signature de l'acte de vente de la part de l'Acheteur, ce montant équivaldra à une dédite et restera propriété de J._____SA.

Nyon, le 16 mai 2008

J._____SA.

[...]"

La quittance reproduite ci-dessus ne contient ni la signature de la défenderesse, ni celle du demandeur.

8. A la suite du versement du montant de 100'000 fr., la défenderesse a versé un montant de 20'000 fr. à [...], pour le compte de [...], à titre d'avance sur commission de courtage.

Interrogé par les premiers juges sur les circonstances du versement de la somme de 100'000 francs, le témoin [...] a en substance déclaré ne pas être au courant de ladite transaction et ne pas y avoir assisté. De manière pour le moins contradictoire, le témoin a poursuivi son audition en affirmant avoir signé la quittance du 16 mai 2008 susmentionnée, après le déjeuner au Beau-Rivage. Interpellé sur l'échange de la somme de 100'000 fr., [...] s'est confondu en explications nébuleuses soutenant qu'il pouvait se passer beaucoup de choses dans un restaurant et qu'il était envisageable qu'il se soit trouvé aux toilettes au moment du versement litigieux.

9. A une date indéterminée, le demandeur a pris contact avec le notaire [...] afin d'instrumenter la vente du bien-fonds d'Echandens.

10. Par courriel du 19 mai 2008 adressé à Me [...], [...], pour le compte de la défenderesse, a notamment indiqué ce qui suit, au sujet de la vente de la parcelle n° [...], de la commune d'Echandens:

" (...)

Suite à notre entretien de vendredi avec M. T. _____, celui-ci se porte acquéreur de notre parcelle susmentionnée.

L'acte de vente à ce sujet devra être signé en votre Etude le 6 juin 2008.

Absent jusqu'à cette date, M. T. _____ donnera procuration à son épouse, afin de pouvoir signer cet acte avant cette échéance. Vous recevrez de ses nouvelles à ce sujet.

(...) "

11. Par courrier du 21 mai 2008, Me [...] a fait parvenir au demandeur un projet d'acte de vente-emption. Il a en outre indiqué ce qui suit dans sa lettre d'accompagnement:

"(...) Je vous laisse le soin d'examiner ces documents et de me faire part de vos observations éventuelles.

En cas d'accord, je vous laisse le soin de prendre contact avec moi pour convenir d'un rendez-vous pour la signature de l'acte.

Vous voudrez bien pour ce jour-là avoir versé l'acompte convenu de fr. 200'000 sur le compte de l'Etude auprès de l'UBS SA, à Morges, compte No [...]. (..)

"

Le projet de vente-emption du 21 mai 2008 fait notamment état des éléments suivants:

Sous la rubrique "Prix de vente", il est mentionné ce qui suit:

" (...)Le prix de vente de la parcelle vendue est fixé à

----QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE FRANCS----

A valoir sur ce prix, l'acheteur verse en cet instant un acompte de fr. 200'000.-(deux cent mille francs) par mise à disposition de cette somme sur un compte fonds clients du notaire soussigné, dont ici quittance sous réserve de bon encaissement. _____

Cet acompte restera consigné en main du notaire soussigné jusqu'au jour de l'exécution de la vente.

Le solde du prix de vente sera payé comptant, sans intérêt ni indexation, au jour de l'exécution de la présente vente. ———(…)"

12. Par courrier du 28 mai 2008, Me [...] a fait parvenir au demandeur un nouveau projet d'acte de vente-emption. Dans sa lettre d'accompagnement, le notaire a en substance expliqué que le premier projet avait été modifié en tenant compte des remarques formées par [...], curateur de la défenderesse.

Ce second projet mentionnait également un prix de vente de 4'400'000 francs, ainsi qu'un acompte de 200'000 fr. à faire valoir sur ce prix.

13. Par courrier du 11 juin 2008 adressé à la défenderesse ainsi qu'à son curateur, [...], Me [...] s'est notamment exprimé comme suit à propos de son troisième projet de contrat de vente:

"(…)
Donnant suite à l'entretien téléphonique que j'ai eu ce jour avec M. T. _____ et tenant compte des remarques qui m'ont été faites par Monsieur [...] le 30 mai dernier, je vous remets, en annexe, un exemplaire de mon projet de ce jour d'acte de vente-emption.

La modification essentielle porte sur le chiffre un de l'acte, M. T. _____ demandant que l'exécution soit subordonnée à l'obtention d'un permis de construire.
(…) "

Ainsi, l'article premier du troisième projet d'acte de vente-emption prévoyait notamment ce qui suit:

"(…)
La présente vente est subordonnée à l'obtention par l'acheteur d'un permis de construire définitif et exécutoire permettant de réaliser sur la parcelle vendue un bâtiment administratif de... niveaux, comprenant... mètres carrés de surface commerciale et utilisable. _____

Si le permis de construire qui fait actuellement l'objet d'une procédure devant la Cour de droit administratif du Tribunal cantonal vaudois est délivré, chacun des comparants pourra

demander l'exécution immédiate de la présente vente moyennant un préavis recommandé de... jours. _____

Si le permis est refusé, l'acheteur aura un délai de... Jours/mois pour déposer en main de la Municipalité d'Echandens une nouvelle demande de permis de construire, en tous points conforme aux lois et règlements actuellement en vigueur permettant la réalisation de la construction mentionnée ci-dessus au premier alinéa du présent article.

(...)

"

Ce troisième projet indiquait toujours un prix de vente de 4'400'000 fr.

14. Par correspondance du 17 juin 2008, Me [...] a informé le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte de ce qu'il préparait un projet d'acte de vente de la parcelle [...]. Le but de cette correspondance était de savoir si la vente de ladite parcelle nécessitait l'approbation d'une autorité judiciaire dans la mesure où la défenderesse faisait l'objet d'une curatelle.

15. A la demande de [...], administrateur de la défenderesse, le troisième projet de vente a été modifié. Me [...] a ainsi transmis aux parties en date du 19 juin 2008, un ultime projet d'acte de vente-emption.

Le prix de vente était toujours mentionné à hauteur de 4'400'000 fr., et un acompte de 200'000 fr. à faire valoir sur ce prix avait été également conservé. Il n'y avait, par ailleurs, pas de modification substantielle dans l'exécution de la vente si ce n'est que les précisions suivantes avaient été apportées:

" (...) La présente vente est subordonnée à l'obtention par l'acheteur d'un permis de construire définitif et exécutoire permettant de réaliser sur la parcelle vendue un bâtiment administratif de trois niveaux, comprenant 9'180 (neuf mille cent huitante) mètres carrés de surface brute et un parking de 4000 (quatre mille) mètres carrés.

Si le permis de construire qui fait actuellement l'objet d'une procédure devant la Cour de droit administratif du Tribunal

cantonal vaudois est délivré, chacun des comparants pourra demander l'exécution immédiate de la présente vente moyennant un préavis recommandé de quinze jours.

(...) "

16. Par courrier du 23 juin 2008, adressé à la fois à la défenderesse, à son curateur puis au demandeur, le notaire [...] a indiqué ce qui suit:

"Messieurs,

Donnant suite à l'entretien téléphonique que j'ai eu vendredi dernier avec M. [...], je vous confirme le rendez-vous prévu pour la signature de l'acte concernant la parcelle susmentionnée le

**Jeudi 26 juin prochain
A 11 heures**

En mon Etude, à Morges.

Monsieur T. _____ voudra bien pour cette date avoir fait verser sur le compte de l'Etude auprès de l'UBS SA à Morges, compte No [...], l'acompte de fr. 200'000.-.

Je lui serais également reconnaissant de bien vouloir prendre avec lui pour le jour de la signature de l'acte son livret de famille.

Monsieur [...] voudra bien me remettre la lettre de la Banque Cantonale Vaudoise donnant son accord pour le prix de fr. 4'400'000.-.

(...) "

Parallèlement, un projet de pacte d'emption portant sur des dépôts dont la défenderesse était également propriétaire à Denges a été demandé au notaire [...]. Ainsi un projet de pacte d'emption portant sur la parcelle desdits dépôts a été établi en date du 24 juin 2008. Le prix de vente était fixé à 3'600'000 fr. Le rendez-vous prévu le 26 juin 2008 chez le notaire [...] a été annulé. Interrogé sur ce point par les premiers juges, le témoin [...] a affirmé que le rendez-vous avait été renvoyé par le demandeur.

17. Par arrêt du 3 juillet 2008, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a donné gain de cause à la défenderesse en admettant que son permis de construire n'était pas périmé.

18. Par courrier du 8 juillet 2008 adressé au demandeur, [...], pour le compte de la défenderesse, s'est exprimé comme suit

" Mon Cher,

Nous sommes en relation depuis Avril 2008 au sujet de l'affaire susmentionnée et en date du 16 mai 2008 tu m'as confirmé ton intention formelle pour cet achat.

Tu as fixé un premier rendez-vous chez le Notaire pour le 6 juin 2008, séance tu as renvoyée au 26 juin 2008, mais rien n'a été signé prétextant encore de nouveaux délais d'exécution (sic) .

En remplacement de ces rendez-vous que tu as renvoyés, tu devais passer à mon bureau jeudi 3 juillet, rendez-vous que tu as reporté une nouvelle fois au vendredi 4 juillet. Et tu n'es à nouveau pas venu. Je me suis donc permis de t'adresser un message téléphonique, resté sans nouvelle de ta part.

Maintenant, tu voudras bien me tenir au courant de ta décision définitive au sujet de cette affaire. (...)"

19. Les parties se sont réunies dans les bureaux de la défenderesse le 10 juillet 2008. A cette occasion, la défenderesse a remis à [...], conseiller en immobilier au sein de la société [...] appartenant au demandeur, l'arrêt du 3 juillet 2008 susmentionné.

20. Par courrier du 23 juillet 2008, la défenderesse a adressé au demandeur une offre d'une entreprise générale pour lui permettre de comparer les prix.

21. Par courrier du 1^{er} septembre 2008 adressé au demandeur, la défenderesse s'est exprimée comme suit à propos de la vente de la parcelle en cause

"(...)"

Suite à ma lettre du 8 juillet dernier, tu m'as informé par téléphone que tu ne pouvais, pour l'instant, pas acheter ma parcelle de terrain susmentionnée.

Mais mis sous pression à ce sujet, je dois donc t'informer que j'ai remis cet objet en vente. Je ne peux évidemment plus patienter encore bien longtemps pour cette réalisation et nos pourparlers qui datent depuis le mois de Mai déjà n'ont pas aboutis, jusqu'à ce jour.

On est bien loin de tes promesses de l'époque.

Pourrais-tu donc me confirmer tes intentions au sujet de cette affaire, stp. ?
(...)"

22. Le 8 septembre 2008, la défenderesse a envoyé un nouveau courrier dans lequel elle a écrit notamment ces lignes :

"(...)

Je te remercie de ton appel téléphonique et prends note que tu renonces définitivement à ta promesse d'achat de la parcelle susmentionnée.

Depuis nos discussions du mois de Mai 2008, nous devons signer cet acte de vente le 6 juin 2008, échéance que tu as toujours repoussée, malgré les rendez-vous fixés par toi-même chez ton Notaire.

(...)

Tu me demandes maintenant le montant de mes frais occasionnés par ta décision. A ce sujet, je dois t'informer que la quittance de ton premier versement mentionnait expressément qu'en cas de renoncement de ta part, ce montant serait acquis à ma société à titre de dédite.

On doit donc supporter le montant des intérêts (10%/an à la BCV) courus depuis + de 4 mois sur le montant de 4'500'000.- + un versement de fr 20'000.- que m'a réclamé ton Représentant M. [...] de [...]

En plus, par ton renoncement, l'échéance du permis de construire s'est considérablement rapprochée et le cas échéant, me causera de nouvelles pertes financières. Je te propose donc et pour te rendre service d'utiliser ce montant en couverture de ces frais. (...) "

23. Par courrier du 18 septembre 2008, le conseil du demandeur a imparti à la défenderesse un délai de dix jours pour qu'elle restitue à son mandant la somme de 100'000 fr. Le conseil du demandeur s'est notamment exprimé comme suit, à propos de la somme susmentionnée:

" (...) j'ai pris bonne note que vous ne contestez ni le principe ni la quotité du montant que mon client vous a versé. Cela étant, référence étant plus particulièrement faite à votre courrier du 8 septembre 2008, il est exclu que vous conserviez par devers vous l'acompte versé. (...)"

24. En date du 3 octobre 2008, la défenderesse a finalement vendu la parcelle litigieuse à l'entreprise [...] AG, pour un montant de 4'400'000 fr.

25. Par lettre du 14 octobre 2008, adressée au conseil du demandeur, la défenderesse, par l'entremise de son conseil, s'est notamment exprimée comme suit, sur ses prétentions ensuite de la renonciation à l'achat de la parcelle litigieuse:

"(...)

- J. _____ SA a fait savoir à T. _____ que cet immeuble était en passe d'être vendu. M. T. _____ a oralement offert fr. 4'500'000.--.
- Votre client toujours a proposé de verser à J. _____ SA un montant de fr. 100000.-- afin de réserver cette affaire pendant les quelques jours nécessaires à l'établissement des actes notariés. C'est dans ce contexte qu'a été signée la quittance à laquelle vous faites référence.
- Simultanément et par prélèvement sur ce montant, une commission de fr. 20000.-- a été versée au mandataire de votre client.
- La quittance prévoyait expressément que ce montant serait acquis à J. _____ SA dans l'hypothèse où T. _____ renoncerait à se porter acquéreur du terrain d'Echandens.
- T. _____ a mandaté Me [...] pour préparer le projet d'acte de vente, Il a successivement reporté le rendez-

vous chez le notaire à deux reprises avant que de, au mois de septembre, informer ma mandante de ce qu'il renonçait à cette affaire.

- Du fait de ces pourparlers, ma mandante a subi un dommage puisque aussi bien cela a retardé de près de quatre mois la vente de ce terrain. Cette vente a pu avoir lieu à fin octobre, soit très peu après que votre client ait fait part de sa renonciation.
- Le dommage subi par ma cliente pendant cette période n'est pas inférieur à fr. 100'000.-- au titre d'intérêts sur la dette de l'immeuble. Au surplus, ma cliente a dû, afin de limiter son dommage, vendre en consentant une réduction de prix à fr. 4'400'000.--.
- J._____SA invoquera ainsi son dommage du fait des pourparlers avortés par la faute exclusive de T._____. Votre client était parfaitement informé, lorsqu'il a formulé son offre, de l'état avancé des pourparlers que ma cliente avait avec un autre acquéreur.
- Au vu de ce qui précède, J._____SA considère que le montant versé par T._____ lui est acquis. Elle se réserve en outre de réclamer paiement de tous autres dommages qu'elle a subis du fait de T._____ en raison des pourparlers que celui-ci a conduits en sachant qu'il ne les mènerait pas à chef voulant vraisemblablement profiter de difficultés de trésorerie de J._____SA.
(...) "

26. Le 28 octobre 2008, le conseil du demandeur a requis la poursuite de la défenderesse auprès de l'office des poursuites et des faillites de Morges-Aubonne, pour un montant de 100'000 fr. avec intérêt à 5% dès le 28 septembre 2008 pour cause de "répétition d'acompte versé en relation avec la vente de la parcelle n° [...] de [...] m2, sise [...] (sic); Commune d'Echandens".

27. Par courrier du 30 octobre 2008, l'Office des poursuites et faillites a averti le demandeur que, par décision du 15 avril 2008, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte avait ajourné la faillite de la société J._____SA jusqu'au 30 octobre 2008 (I) et ordonné la suspension des poursuites (II), raisons pour lesquelles il ne pouvait être donné suite à sa réquisition de poursuite dirigée contre la défenderesse.

28. Par courrier du 2 décembre 2008, adressé au conseil de la défenderesse, le demandeur, par l'intermédiaire de son avocat, a en substance rappelé que le montant de 100'000 fr. qu'il avait versé était sujet à répétition, dans la mesure où il ne reposait sur aucune cause valable. Toujours dans sa correspondance du 2 décembre 2008, le demandeur a en outre fait valoir que la défenderesse n'était pas en mesure de recevoir de paiement puisqu'elle se trouvait en ajournement de faillite.

29. Par prononcé du 30 avril 2009, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte a constaté que la défenderesse n'était plus sous le coup de l'article 725 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220).

30. En date du 25 mai 2009, l'Office des poursuites de Morges—Aubonne a, à la requête du demandeur, notifié à la défenderesse un commandement de payer dans la poursuite n° 3211500, à hauteur de 100'000 fr. portant intérêts à 5% dès le 28 septembre 2008. La défenderesse a formé opposition totale à ce commandement de payer.

31. Par demande du 10 août 2009, déposée auprès du Tribunal d'arrondissement de la Côte, T._____, par l'intermédiaire de son conseil, a pris, les conclusions suivantes:

"A LA FORME

Déclarer recevable la présente demande en paiement.

AU FOND

Principalement:

Condamner la société J.____SA restituer la somme de CHF 100'000 fr.--, avec intérêts à 5% à compter du 28 septembre 2008, à Monsieur T._____ ;

Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite, N° 3211500, notifiée le 25 mai 2009

Dire que la poursuite ira sa voie ;

Débouter la défenderesse de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions ;

La condamner en tous les dépens de la cause lesquels comprendront une indemnité équitable valant participation aux honoraires du Conseil soussigné ;

Subsidiairement

Acheminer le demandeur à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans la présente écriture. "

Le demandeur fait valoir que le versement de 100'000 fr. a été effectué sans cause valable et en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée. Il demande la répétition du montant de 100'000 fr sur la base de l'art. 62 al. 2 CO.

32. Par réponse datée du 2 octobre 2009, J. _____ SA, par le biais de son conseil, a principalement conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les conclusions du demandeur prises au pied de sa demande du 10 août 2009 soient rejetées. Il a par ailleurs conclu, à titre reconventionnel et sous suite de frais et dépens, qu'il soit dit que T. _____ est le débiteur de J. _____ SA et lui doit immédiat paiement d'un montant de 100'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 2 octobre 2009. La défenderesse invoque dans sa réponse la compensation.

A l'appui de sa conclusion reconventionnelle, la défenderesse fait valoir qu'elle a dû se séparer de sa parcelle au prix de 4'400'000 fr. le

3 octobre 2008 alors que le prix discuté avec le demandeur était de 4'500'000 fr. et qu'auparavant elle était en discussion avec une société luxembourgeoise pour un prix de 4'800'000 fr. lorsqu'elle est entrée en contact avec le demandeur.

La défenderesse a consacré le produit de la vente de l'immeuble en cause diminuée d'une retenue de 5% en garantie du paiement de l'impôt sur les gains immobiliers, soit 4'180'000 fr., à l'amortissement de sa dette auprès de la Banque cantonale vaudoise. Elle soutient avoir subi un dommage découlant du paiement des intérêts durant une période de quatre mois, représentant le temps écoulé entre la signature du contrat de vente prévue initialement au mois de juin 2008 et la vente de l'immeuble en cause au mois d'octobre 2008.

La défenderesse estime également avoir subi un dommage en raison de la commission de 20'000 fr. versée à [...].

33. En date du 25 mars 2010, une expertise judiciaire a été mise en oeuvre en la personne d'[...], expert-comptable diplômé et expert-réviseur agréé. Son rapport d'expertise a été déposé le 15 novembre 2010 auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte.

En substance, l'expert confirme que le montant de 4'180'000 fr., correspondant au produit de la vente diminué d'une retenue de 5% en garantie du paiement de l'impôt sur les gains immobiliers, a été affecté au remboursement de la dette contractée auprès de la BCV. Il estime que le taux d'intérêts pour la période de différé alléguée par le défenderesse est de 5.75 %, que la période de différé est de 4 mois, soit du 6 juin 2008 au 3 octobre 2008, et que le montant à prendre en compte est de 4'300'000 fr., soit le produit de la vente de 4'400'000 fr. diminué du versement de 100'000 fr. Il ne tient pas compte de la retenue en garantie du paiement de l'impôt sur les gains immobiliers considérant que le décalage temporel pour la libération de la consignation aurait été le même si la vente avait été opérée en juin ou en octobre. Selon son calcul, les intérêts supportés

par la défenderesse de début juin 2008 à début octobre 2008 s'élèvent à 82'416 fr. 66.

En droit :

1. a) Le dispositif du jugement attaqué ayant été communiqué aux parties le 6 janvier 2012, les voies de recours sont régies par le CPC (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Celle-ci est déterminée par le dernier état des conclusions des parties en première instance (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 308 CPC, p. 1243). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs, le présent appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, op. cit., n. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249- 1250).

b) 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 (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). 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 (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43).

c) L'état de fait du jugement attaqué a été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

Dans son acte, l'appelante relève que le jugement entrepris retient à tort qu'elle a décidé de mettre en vente la parcelle en cause durant le premier trimestre 2008.

Il est exact que l'appelante a conclu un contrat de courtage en août 2007 déjà portant sur le terrain de 9'181 m² de la commune d'Echandens (parcelle [...]) avec [...], représentée par [...]. Ce contrat fait mention d'un "prix de vente désiré" de 4'800'000 fr. L'instance d'appel étant habilitée à revoir les faits sans restriction, cette inexactitude a pu être corrigée (supra let. C n. 2). Elle est au demeurant sans incidence sur l'issue du litige.

3. L'appelante fait valoir différents moyens tendant au rejet de la conclusion en paiement de 100'000 fr. prise par l'intimé dans sa demande du 10 août 2009.

3.1 a) Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que l'absence de signature de l'intimé sur la quittance du 16 mai 2008 ne saurait être considérée comme un élément à ce point déterminant qu'il suffirait à faire perdre toute valeur probante à ce document. La pièce ne doit dès lors pas être écartée pour ce motif. Elle reflète le contenu précis de l'accord auquel les parties sont parvenues lors de leur repas d'affaires

à savoir qu'il en coûterait 100'000 fr. à l'intimé de ne pas tenir l'engagement pris d'acquérir la parcelle litigieuse.

b) En vertu de l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), il appartient à chaque partie de prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Les premiers juges ont retenu que la thèse du versement à fonds perdus avancée par l'appelante n'avait pas été démontrée, dès lors qu'elle ne pouvait valablement se prévaloir du document établi le 16 mai 2008 qui n'avait pas été signé par l'intimé. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. En effet, le document, rédigé sur papier libre, ne porte pas la signature de l'intimé. L'appelante prétend que s'agissant d'une simple quittance, la pièce en question n'avait pas à être signée par l'intimé. Ce raisonnement est erroné. D'une part, même si ce document est désigné comme une quittance, il comporte d'autres informations que la simple remise d'une somme d'argent, notamment l'affectation de cette somme pour le cas où l'acte de vente ne serait pas signé. La validité de cette clause-là est subordonnée à son acquiescement par celui qui a remis l'argent et l'absence de signature doit indubitablement être comprise comme la non-acceptation de cette clause. Par ailleurs, s'il s'agissait d'une simple quittance, on ne voit pas pour quel motif elle serait restée entre les mains de l'appelante qui a reçu la somme d'argent. D'ailleurs, rien n'indique que l'intimé en ait possédé un autre exemplaire, raison pour laquelle son conseil, à réception du courrier du 14 octobre 2008, s'est empressé de relever que le versement des 100'000 fr. n'était pas contesté par l'appelante. Enfin, la pièce en question n'a pas non plus été signée par l'appelante et elle porte mention "Nyon, le 16 mai 2008" alors même que les parties se sont rencontrées à l'Hôtel Beau-Rivage à Ouchy. Pour tous ces motifs, on ne peut considérer qu'il s'agit d'une simple quittance mais bien d'un document qui comportait des obligations réciproques et que, n'ayant pas été signé par l'intimé, cela signifie soit que le document ne lui a pas été présenté, comme il le soutient, soit qu'il n'y a pas adhéré. Au demeurant, la signature apposée par [...] sur ce document ne lui donne pas plus de force probante, dès lors que ce dernier a déclaré ne pas avoir

assisté à la transaction et avoir reçu les 20'000 fr. après le déjeuner au Beau-Rivage.

c) C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont retenu que la "quittance" du 16 mai 2008 n'avait pas de force probante. Il n'y a donc pas lieu d'interpréter ce document au regard de l'art. 18 CO. Il en découle que ce grief est mal fondé et qu'il doit être rejeté.

3.2 a) Dans un deuxième moyen, l'appelante fait valoir qu'il y a abus de droit à se prévaloir du non-respect de la forme authentique dès lors que l'intimé avait librement et sciemment exécuté sa prestation et qu'il avait ainsi choisi de s'acquitter de ses obligations nonobstant un vice de forme. Pour ce motif, la restitution de ce qui avait été presté était exclue.

b) La vente immobilière qui ne respecte pas la forme authentique n'est pas valable (art. 216 al. 1 CO). Il en va de même des promesses de vente, des pactes de préemption, d'emption et de réméré portant sur un immeuble (art. 216 al. 2 CO).

Lorsqu'il exige qu'un acte soit passé en la forme authentique, le droit fédéral cherche à préserver les parties de décisions irréfléchies, à leur faire prendre conscience de la portée de leurs engagements et à assurer une expression claire et complète de leur volonté (ATF 90 II 274 c. 6; JT 1965 I 234).

Selon la jurisprudence, la vente d'immeubles ou la promesse d'une telle vente qui ne respecte pas la forme authentique est en principe frappée de nullité : elle ne produit aucun effet et ne peut être ultérieurement validée (Tercier/Favre, Les Contrats spéciaux, Zurich 2009, n. 1080, p. 161 ; Hess, Basler Kommentar, 2010, n. 10 ss, p. 1219; SJ 2000 I 533 ; SJ 2002 I 405 ; ATF 112 II 330 c. 2b). Toutefois, en lieu et place de la nullité absolue des contrats invalides du point de vue de la forme, la doctrine dominante admet une invalidité d'un genre différent, qui aboutit à la guérison du vice de forme par l'exécution du contrat (TF du 7 janvier

1999 reproduit in Revue suisse du notariat et du registre foncier [ZBGR/RSNR] 80 1999 p. 387 c. 3a et auteurs cités). La doctrine et la jurisprudence s'accordent sur la nécessité de limiter la nullité, respectivement l'invalidité, résultant de contrats affectés d'un vice de forme. Aussi le Tribunal fédéral refuse-t-il de prendre en considération l'invalidité pour vice de forme et tient-il son invocation pour inadmissible lorsqu'elle viole les règles de la bonne foi et constitue un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Le juge décide si tel est le cas sur la base de toutes les circonstances du cas concret, sans être lié par des principes rigides. L'exécution volontaire de la vente est un élément d'appréciation particulièrement important. Elle n'exclut pas nécessairement que l'on retienne la nullité, mais l'invocation d'un vice de forme sera considérée comme un abus de droit si cette solution s'impose, eu égard à toutes les autres circonstances de l'affaire. Parmi ces circonstances figure notamment l'attitude des parties lors de la conclusion du contrat et dans la suite (ATF 104 II 99 c. 3 ; TF 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 c. 2). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que la partie qui a exécuté le contrat volontairement, sans erreur et au moins pour l'essentiel, viole les règles de la bonne foi lorsqu'elle refuse l'exécution du solde en invoquant le vice de forme (SJ 2002 I 405 et réf. citées).

c) Dans le cas d'espèce, l'appelante prétend que les parties se sont entendues pour conclure un contrat de vente immobilière pour lequel l'intimé effectuerait un versement immédiat et soutient que l'intimé ne peut plus invoquer le vice de forme dès lors qu'il a exécuté sa prestation, à savoir le versement du montant de 100'000 fr. Cet argument ne peut être suivi. Sous réserve que la quittance produite par l'appelante corresponde à l'accord passé entre les parties le 16 mai 2008 - ce qui a été écarté (cf. supra c. 3.1) -, celles-ci se sont engagées de manière bilatérale, la première s'engageant à acheter et la seconde à vendre. Il est inexact de prétendre que l'intimé s'est exécuté dès lors qu'il a renoncé à l'achat de l'immeuble, qui représentait l'essentiel de ses obligations dans le cadre de la promesse. Par ailleurs, l'intimé ne se prévaut pas du vice de forme au mépris de sa ratio legis, comme dans certains précédents où il s'agissait pour le propriétaire de tirer parti d'un accroissement de la valeur

immobilière ou de se soustraire à une obligation contractuelle de garantie. Il est ressorti de l'instruction que l'appelante a manifesté un certain empressement à la vente de cet immeuble, ce qu'elle explique par le fait qu'elle était dans une situation financière précaire qui nécessitait qu'elle trouve rapidement un acquéreur. C'est dans ces circonstances qu'elle a essayé d'obtenir des garanties de la part de l'intimé. Or, le versement de 100'000 fr. a eu lieu lors d'un repas, sans qu'un contrat en bonne et due forme ne soit passé et sans que l'intimé puisse être clairement averti des conséquences d'un éventuel engagement de sa part. Il s'agit à tout le moins d'un geste irréfléchi et c'est justement pour que l'on puisse prendre conscience de ses engagements que le droit fédéral exige que les promesses de vente soient passées en la forme authentique. Il n'y a dès lors aucun abus à invoquer le vice du contrat et l'absence de cause légitime au transfert de l'argent.

Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

4. a) En ce qui concerne la conclusion reconventionnelle en paiement d'un montant de 100'000 fr., l'appelante fait valoir qu'elle était dans une situation financière précaire au moment où les négociations ont été entamées entre les parties et cette circonstance doit être prise en compte pour apprécier le cas d'espèce dès lors que l'intimé en avait connaissance. Selon l'appelante, il ne suffit pas d'évoquer " *un certain empressement de la part de [l'appelante] qui ne se [justifiait] pas au vu de l'importance de l'affaire*" comme l'ont fait les premiers juges. Il est en sus erroné et arbitraire de retenir que l'intimé a correctement informé l'appelante de ses intentions et ne l'a pas maintenu dans de fausses attentes. Compte tenu de la chronologie des événements qui se sont déroulés entre mai et septembre 2008, l'appelante soutient avoir fondé une confiance légitime dans l'avancement des pourparlers. Elle estime avoir été trompée de manière contraire aux règles de la bonne foi par l'intimé. La responsabilité contractuelle de celle-ci s'en trouverait engagée.

b) En vertu du principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est toutefois limité par les règles de la bonne foi (TF 4C.409/2005 du 21 mars 2006 c. 3.2, SJ 2006 I 433 ; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 4.1). La culpa in contrahendo repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions (ATF 121 III 350 c. 6c ; TF 4A_202/2011 du 16 juin 2011 c. 2.2). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette vue (ATF 77 II 135 c. 2a ; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 4.1). Celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (TF 4C.247/2005 du 17 novembre 2005 c. 3.1, JdT 2006 I 163 ; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 4.1).

La partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, 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 c. 4b ; TF 4C.373/2002 du 18 mars 2003 c. 4.1 ; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 4.1). Toutefois, ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une culpa in contrahendo sera retenue en cas de rupture des pourparlers. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre ; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls (TF 4C.247/2005 du 17 novembre 2005 c. 3.1, JT 2006 I 163). Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps (TF 4C.152/2001 du 29 octobre 2001 c. 3a, SJ 2002 I 164). Lorsque le contrat en vue est soumis à une forme légale, une culpa in

contrahendo pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi. Mais il est contraire aux règles de la bonne foi de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel et de refuser in extremis, sans raison, de le traduire dans la forme requise (TF 4C.152/2001 du 29 octobre 2001 c.3a, SJ 2002 I 164 ; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 4.1).

c) Dans le cas d'espèce, si l'appelante a manifesté des intentions de vendre son bien immobilier à compter d'août 2007, elle n'est entrée en relation avec l'intimé qu'au début de l'année 2008 et l'a rencontré dans ses locaux pour la première fois le 28 avril 2008. Elle lui a adressé le même jour un courrier concernant le prix de vente, puis un autre quatre jours plus tard pour indiquer les projets de construction et de location existant sur le terrain. Les parties se sont rencontrées le 18 mai 2008 et l'intimé a demandé au notaire de préparer un projet d'acte de vente-emption, lequel a été adressé à l'intimé le 21 mai suivant. Le notaire précisait alors que l'intimé devait lui faire part de ses intentions et observations et qu'en cas d'accord, il devait prendre contact avec lui pour la signature de l'acte. Par la suite, trois nouveaux projets ont été rédigés par le notaire et adressés les 29 mai, 11 juin et 19 juin 2008 en raison de remarques formulées par l'appelante elle-même ou son curateur. Il n'est pas établi que les parties se soient mises d'accord sur les projets d'actes préparés par le notaire. L'appelante n'a obtenu la confirmation de la validité de son permis de construire que le 3 juillet 2008 et l'intimé n'a reçu les documents nécessaires à une étude de faisabilité que le 10 juillet 2008 à l'occasion d'une réunion dans les locaux de l'appelante. Même si l'intimé a renvoyé le rendez-vous fixé au 26 juin pour la signature de l'acte, les parties n'étaient alors pas en possession des documents nécessaires pour finaliser leur accord à ce moment. S'agissant d'une vente d'une certaine importance, le laps de temps qui s'est écoulé entre la première rencontre des parties et la rupture des pourparlers, à savoir un peu plus de deux mois, était celui nécessaire à l'obtention d'informations nécessaires et à l'étude du dossier par l'intimé. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est par ailleurs pas établi que l'intimé avait

connaissance de la situation de précarité dans laquelle se trouvait l'appelante. Dans ces circonstances, même si l'intimé a réceptionné les projets d'acte du notaire sans réagir, on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir dissipé plus rapidement l'attente dans laquelle se trouvait l'appelante et selon laquelle le contrat viendrait à chef. D'ailleurs, lorsque celle-ci l'a interpellé par courrier du 8 juillet 2008 sur ses intentions, il l'a informée par téléphone qu'il ne pouvait pas acheter la parcelle. C'est à tout le moins ce qui ressort du courrier de l'appelante du 1er septembre 2008. Ainsi, comme l'ont retenu les premiers juges, s'agissant d'un contrat qui devait être passé en la forme authentique, on ne saurait admettre qu'il y a un refus injustifié de dernière minute de la part de l'intimé et il n'a pas agi de manière contraire aux règles de la bonne foi. C'est ainsi à bon droit que le tribunal a considéré que les négociations étaient restées au stade d'échange d'informations et de documents nécessaires à l'analyse de la situation par l'intimé et que ce dernier n'avait pas failli à ses devoirs précontractuels.

Il en découle que ce moyen est mal fondé et qu'il doit être rejeté.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 3'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'000 fr. (trois mille francs), sont mis à la charge de l'appelante J. _____ SA.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 19 avril 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 Christian Bettex (pour J. _____ SA),
- Me Pascal Pétroz (pour T. _____).

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

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

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de la Côte

Le greffier :