

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 juillet 2019

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Crittin Dayen et M. Perrot, juges  
Greffier : M. Steinmann

\*\*\*\*\*

**Art. 22 al. 1 et 377 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à Chavannes-de-Bogis, et par **E.**\_\_\_\_\_, à Dietlikon, demanderesses, contre le jugement rendu le 9 juillet 2018 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelantes d'avec **XA.**\_\_\_\_\_, (anciennement X.\_\_\_\_\_), à Zug, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 9 juillet 2018, dont la motivation a été communiquée pour notification aux parties le 9 octobre 2018, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la demande introduite le 3 février 2016 par les demanderessees D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ contre la défenderesse X.\_\_\_\_\_ (I) et a statué sur les frais (II, III et IV).

En droit, les premiers juges ont notamment considéré que la venderesse D.\_\_\_\_\_ et l'acheteuse X.\_\_\_\_\_ avaient conclu un contrat de vente immobilière qui comportait une promesse de contracter en faveur d'un tiers sous la forme d'une clause d'entrepreneur, l'acheteuse prénommée s'étant engagée, dans le cadre du projet immobilier en cause, à conclure un contrat d'entreprise générale avec E.\_\_\_\_\_, soit avec un tiers au contrat de vente. Ils ont retenu qu'E.\_\_\_\_\_ était au bénéfice d'une stipulation pour autrui parfaite selon l'acte de vente, de sorte qu'elle était légitimée à agir contre X.\_\_\_\_\_ dans le cadre de la présente procédure. Cela étant, les magistrats ont considéré que le précontrat que constituait la promesse de contracter avait été résilié le 15 juillet 2014 et qu'il y avait lieu d'examiner les conséquences financières de cette résiliation à l'aune de l'art. 377 CO. A cet égard, ils ont jugé qu'il était impératif pour X.\_\_\_\_\_ que les travaux sur le chantier litigieux puissent commencer dès que possible, soit dans le courant du printemps ou de l'été 2014, qu'E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ avaient fait preuve d'un comportement pour le moins passif dans l'établissement du contrat d'entreprise principal à conclure, qu'une telle passivité jusqu'à la fin du mois de juin 2014 n'était pas acceptable pour X.\_\_\_\_\_ et que celle-ci se devait donc de trouver des alternatives. Ils ont ainsi retenu que D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ avaient contribué dans une mesure très importante à l'évènement qui avait poussé X.\_\_\_\_\_ à se départir du précontrat, de sorte qu'elles ne pouvaient prétendre à aucune indemnité fondée sur l'art. 377 CO, leur demande devant en définitive être rejetée.

**B.** Par acte du 9 novembre 2018, E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que leur demande introduite le 3 février 2016 soit admise (1), que X.\_\_\_\_\_ soit reconnue la débitrice d'E.\_\_\_\_\_ et lui doive immédiat paiement d'un montant de 2'500'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 20 décembre 2013 (2), que les frais de première instance soient entièrement mis à la charge de X.\_\_\_\_\_ (3), que X.\_\_\_\_\_ soit astreinte à leur rembourser, solidairement entre elles, les avances de frais de première instance qu'elles avaient effectuées (4) et que X.\_\_\_\_\_ soit astreinte à leur verser une indemnité « à titre de justice à titre de dépens » (5). Subsidiairement, E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont conclu à l'annulation dudit jugement et au renvoi de la cause à la Chambre patrimoniale cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 21 janvier 2019, XA.\_\_\_\_\_, anciennement X.\_\_\_\_\_, a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens.

Le 25 janvier 2019, E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont déposé des déterminations spontanées, au terme desquelles elles ont confirmé les conclusions de leur appel. XA.\_\_\_\_\_ s'est déterminée sur cette écriture le 30 janvier 2019, en se référant pour l'essentiel à sa réponse.

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

**1. a)** D.\_\_\_\_\_ (ci-après : D.\_\_\_\_\_ ) est une société inscrite au registre du commerce du canton de Vaud, dont le but est d'effectuer des opérations immobilières. Depuis le 5 mars 2002, G.\_\_\_\_\_ en a été respectivement l'administrateur vice-président et l'administrateur président, avec signature collective à deux. Du 9 novembre 2011 au 3 septembre 2013, J.\_\_\_\_\_ a bénéficié d'une procuration collective à deux au sein de D.\_\_\_\_\_, avant d'y occuper la fonction d'administrateur vice-

président entre cette date et le 29 mars 2018, au bénéfice de la signature collective à deux.

**b)** E. \_\_\_\_\_ (ci-après : E. \_\_\_\_\_) est une société dont le siège se trouve à Dietlikon (ZH) et qui est active dans le domaine de la construction. J. \_\_\_\_\_ est employé de cette société depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2010 et responsable de son agence de développement immobilier, à Renens, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. E. \_\_\_\_\_ détient 33,3% du capital-actions de D. \_\_\_\_\_. Le 28 mars 2013, E. \_\_\_\_\_ a repris les actifs et passifs de EA. \_\_\_\_\_.

**c)** XA. \_\_\_\_\_ (ci-après : X. \_\_\_\_\_) - dont la raison sociale était X. \_\_\_\_\_ et dont le siège se trouvait à Etoy jusqu'au 22 juin 2018 - est une société dont le siège se trouve désormais à Zoug et qui a pour but la construction immobilière et toute activité y relative, notamment la création d'hôtels et de bureaux. K. \_\_\_\_\_ en est l'administrateur, au bénéfice de la signature individuelle, depuis le 3 août 2012. N. \_\_\_\_\_ a été administrateur de cette société de juillet 2014 à juin 2016 et en est actuellement l'unique actionnaire.

**2. a)** Le 25 juillet 2012, D. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ ont signé, par-devant le notaire R. \_\_\_\_\_ à Lausanne, un contrat de vente à terme conditionnelle, en vertu duquel X. \_\_\_\_\_ s'est portée acquéreuse des parcelles n<sup>os</sup> [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune d'Etoy, propriétés de D. \_\_\_\_\_, pour un prix de 2'750'000 francs. Cet acte notarié prévoyait notamment que la vente était conditionnée à la conclusion d'un contrat entre X. \_\_\_\_\_ et EA. \_\_\_\_\_ (art. 13 ch. 6), lequel porterait sur « la réalisation du bâtiment à ériger selon le permis de construire objet de la condition de l'art. 13 ch. 4 » de ce même acte (art. 16).

**b)** E. \_\_\_\_\_ avait connaissance, de par ses liens avec D. \_\_\_\_\_, de la nature des travaux envisagés et était à même, de par sa taille et son expérience, de les assumer.

c) La veille de sa signature, le projet d'acte de vente susmentionné a été adressé par l'étude du notaire R.\_\_\_\_\_ à G.\_\_\_\_\_, à l'avocat de X.\_\_\_\_\_ et à son fondateur, C.\_\_\_\_\_, ainsi qu'au responsable romand de E.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_, et à B.\_\_\_\_\_, avocate au sein du service juridique de EB.\_\_\_\_\_. B.\_\_\_\_\_ a revu ledit projet et a proposé des modifications.

3. Le 13 décembre 2012, D.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ ont signé, par-devant notaire, un contrat de vente à terme conditionnelle avec droit d'emption, prévoyant la vente par D.\_\_\_\_\_ à X.\_\_\_\_\_ des parcelles n<sup>os</sup> [...], [...], [...], [...], [...] et [...] de la Commune d'Etoy pour un prix de 5'500'000 francs. Ce contrat annulait toutes les clauses et conditions de l'acte du 25 juillet 2012 précité (cf. art. I) et prévoyait notamment ce qui suit :

« (...)

### **13.- CONDITIONS**

La présente vente est subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

1/ (...)

2/ à l'obtention par l'acheteur, à ses frais et sous sa responsabilité :

a/ d'un permis de construire définitif et exécutoire relatif à la construction d'un bâtiment commercial d'au minimum 5'000 m<sup>2</sup> (cinq mille mètres carrés) de surface brute de plancher sur les immeubles vendus (à l'exception de la parcelle 1524) dont l'affectation devra être conforme aux souhaits de l'acheteur suite aux discussions préalablement tenues entre la Commune d'Etoy et les comparantes, préalablement à la signature du présent acte. (...)

b/ d'un permis de construire définitif et exécutoire relatif à la construction d'un bâtiment avec affectation de type administratif avec une surface brute de plancher d'au minimum 5'000 m<sup>2</sup> (cinq mille mètres carrés) sur la parcelle 1524 d'Etoy vendue. (...)

3/ à la signature des contrats entre l'acheteur et la société anonyme EA.\_\_\_\_\_ mentionnés à l'art. 16 ci-après.  
(...)

### **14.- REQUISITION DE TRANSFERT**

Moyennant convocation adressée à l'autre comparante unilatéralement au moins dix jours à l'avance par courrier recommandé, chacune des comparantes pourra requérir la signature de la réquisition de transfert au registre foncier, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, mais au plus tard pour le 20 décembre 2015.  
(...)

## **16.- DIVERS**

L'acheteur s'engage irrévocablement à confier la réalisation des bâtiments à ériger selon le(s) permis de construire objet de la condition de l'article 13 chiffre 2/ ci-dessus à la société anonyme EA.\_\_\_\_\_. Il est ici rappelé que ceci est une condition du présent acte. Les contrats entre l'acheteur et EA.\_\_\_\_\_ seront conclus à livres ouverts ; la rémunération d'EA.\_\_\_\_\_, à discuter entre les parties, sera fixée au maximum à 5% du coût total des travaux hors taxes, à laquelle s'ajoutera le cas échéant après entente entre les parties un montant de 5% maximum pour les risques et garanties liés à l'exécution des travaux. Ne sont pas inclus dans ces taux les honoraires des éventuels mandataires spécialistes en cas de besoin de recours à de tels mandataires. L'acheteur conservera en tout temps la faculté de proposer, choisir ou exclure l'architecte ou les entreprises appelés à soumissionner. L'acheteur entendant réaliser lui-même les aménagements intérieurs, le cahier des charges d'EA.\_\_\_\_\_ pourra être limité en conséquence.  
(...) »

**4.** X.\_\_\_\_\_ était tenue au respect d'un calendrier serré - notamment du fait de l'ampleur du chantier - et il était impératif que les travaux commencent dès que possible, dans le courant du printemps ou de l'été 2014. Les délais à tenir quant au démarrage de la construction étaient imposés par D.\_\_\_\_\_ - dont la volonté était de démarrer le plus vite possible - et ont été discutés avec E.\_\_\_\_\_.

**5.** Le 21 juin 2013, une « séance de travail » a eu lieu s'agissant du bâtiment administratif de X.\_\_\_\_\_, séance à laquelle ont notamment participé G.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, ainsi que, pour le « maître d'ouvrage », S.\_\_\_\_\_ - chef d'entreprise mandaté par X.\_\_\_\_\_ pour négocier la vente conclue avec D.\_\_\_\_\_ au sujet des parcelles susmentionnées - et N.\_\_\_\_\_. Si, lors de cette séance, J.\_\_\_\_\_ a vu les plans de la construction envisagée par X.\_\_\_\_\_, ceux-ci ne permettaient selon lui pas l'établissement d'un contrat. Le procès-verbal relatif à cette séance mentionnait l'adresse électronique professionnelle et le numéro de téléphone de J.\_\_\_\_\_ au sein de E.\_\_\_\_\_.

6. Le 20 décembre 2013, D.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ ont signé un acte notarié intitulé « Modification de vente à terme conditionnelle avec droit d’emption », dont l’art. 13 avait la teneur suivante :

**« 13.- CONDITION**

La présente vente est subordonnée à l’obtention par l’acheteur, à ses frais et sous sa responsabilité :

a/ d’un permis de construire définitif et exécutoire relatif à la construction d’un bâtiment commercial d’au minimum 5’000 m2 (cinq mille mètres carrés) de surface brute de plancher sur les immeubles vendus (à l’exception de la parcelle 1524) dont l’affectation devra être conforme aux souhaits de l’acheteur suite aux discussions préalablement tenues entre la Commune d’Etoy et les comparantes, préalablement à la signature du présent acte. (...)

b/ d’un permis de construire définitif et exécutoire relatif à la construction d’un bâtiment avec affectation de type administratif avec une surface brute de plancher d’au minimum 5’000 m2 (cinq mille mètres carrés) sur la parcelle 1524 d’Etoy vendue. (...) »

L’art. 16 de ce même acte reprenait pour l’essentiel celui du contrat du 13 décembre 2012 et se lisait comme il suit :

**« 16.- DIVERS**

L’acheteur s’engage irrévocablement à confier la réalisation des bâtiments à ériger selon le(s) permis de construire objet de la condition de l’article 13 ci-dessus à la société anonyme E.\_\_\_\_\_. Les contrats entre l’acheteur et E.\_\_\_\_\_ seront conclus à livres ouverts ; la rémunération d’E.\_\_\_\_\_, à discuter entre les parties, sera fixée au maximum à 5% du coût total des travaux hors taxes, à laquelle s’ajoutera le cas échéant après entente entre les parties un montant de 5% maximum pour les risques et garanties liés à l’exécution des travaux. Ne sont pas inclus dans ces taux les honoraires des éventuels mandataires spécialistes en cas de besoin de recours à de tels mandataires. L’acheteur conservera en tout temps la faculté de proposer, choisir ou exclure l’architecte ou les entreprises appelés à soumissionner. L’acheteur entendant réaliser lui-même les aménagements intérieurs, le cahier des charges d’E.\_\_\_\_\_ pourra être limité en conséquence.

L’acheteur s’engage à signer les contrats avec la société anonyme E.\_\_\_\_\_ dans un délai de 12 mois dès ce jour, que la réquisition de transfert ait été ou non signée. Cette signature n’est toutefois pas une condition du présent acte.  
(...) »

**7.** Les parties s'accordent sur le fait qu'aux termes des contrats des 13 décembre 2012 et 20 décembre 2013, X.\_\_\_\_\_ s'est engagée envers D.\_\_\_\_\_ à conclure avec E.\_\_\_\_\_ un contrat afférent à la réalisation de travaux sur les parcelles concernées.

**8.** D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont été associées aux phases préliminaires du projet de X.\_\_\_\_\_, à tout le moins jusqu'à l'obtention du permis de construire portant sur les parcelles vendues, lequel a été délivré par la Municipalité d'Etoy le 24 décembre 2013.

**9.** Fin 2013, peu après l'obtention du permis de construire précité, J.\_\_\_\_\_ a téléphoné à T.\_\_\_\_\_ - architecte mandaté par X.\_\_\_\_\_ dans le cadre du projet immobilier d'Etoy, en particulier pour l'obtention de l'autorisation de construire, la réalisation des plans d'exécution, la direction architecturale, mais pas la direction des travaux - dans le but d'organiser une séance en vue d'aller de l'avant dans ce projet. T.\_\_\_\_\_ lui a répondu qu'il était mandaté pour réaliser des plans, mais que s'agissant des travaux, il convenait de contacter X.\_\_\_\_\_. A partir de ce moment-là, T.\_\_\_\_\_ n'a « plus entendu parler » de E.\_\_\_\_\_.

**10.** Le transfert des parcelles précitées a eu lieu en date du 28 février 2014.

**11. a)** X.\_\_\_\_\_ a été contactée par un locataire intéressé par l'exploitation du projet immobilier d'Etoy.

**b)** Par courriel du 28 avril 2014 adressé à J.\_\_\_\_\_ - à son adresse électronique de E.\_\_\_\_\_ -, S.\_\_\_\_\_ a proposé à ce dernier de se rencontrer, à sa « *plus proche convenance* », « pour discuter de la manière d'assurer la meilleure prise en compte des intérêts de chacun ». Il a indiqué penser « avoir trouvé une possibilité de concrétiser [l]a réalisation [de l'opération immobilière] à travers un accord de principe avec une société disposée à s'engager en qualité de locataire général du complexe multi fonctionnel », en précisant que « cette solution comport[ait] cependant des contraintes en terme de timing de livraison, et de réalisation du chantier, en

particulier concernant le choix des entreprises et sous-traitants mandatés pour la construction », et que « cette dernière [était] en effet très directement liée aux spécificités et directives de l'utilisateur ». Il a en outre ajouté ce qui suit : « pour pouvoir satisfaire aux exigences de ce locataire, nous devrions moduler l'accord posé avec votre société ».

**c)** J.\_\_\_\_\_ a répondu à S.\_\_\_\_\_ qu'il reviendrait vers lui pour lui proposer une date « après coordination avec [s]es collègues de l'entreprise générale ».

Par courriel du 5 mai 2014, J.\_\_\_\_\_ a proposé à S.\_\_\_\_\_ de se rencontrer le 21 mai 2014 dans leurs bureaux de Renens afin de « finaliser [leurs] accords sur la réalisation de ce chantier ». Sa signature électronique mentionnait son adresse professionnelle au sein de E.\_\_\_\_\_.

**d)** Selon N.\_\_\_\_\_, après plusieurs vaines tentatives de contacts avec D.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ ne pouvait pas risquer de voir la mise en œuvre de la collaboration et du projet de construction encore repoussée, de sorte qu'elle a accepté la date fixée au 21 mai 2014. Quant à S.\_\_\_\_\_, il a expliqué qu'il avait comme mandat de conclure un accord le plus vite possible, qu'il se souvenait d'avoir relancé à plusieurs reprises et qu'on le baladait.

**12. a)** Par contrat d'entreprise du 15 mai 2014, X.\_\_\_\_\_ a confié les travaux de béton armé sur les parcelles précitées à O.\_\_\_\_\_. Elle a en outre mandaté V.\_\_\_\_\_ en mai 2014 pour les travaux de terrassement du chantier en cause. Selon N.\_\_\_\_\_, le contrat conclu avec V.\_\_\_\_\_ visait à faire avancer le chantier dans l'attente de l'accord à intervenir avec E.\_\_\_\_\_ et il n'était nullement question de remettre en cause la clause d'entrepreneur stipulée dans les actes notariés susmentionnés. Il a précisé que V.\_\_\_\_\_ n'était pas une entreprise générale, de sorte que cela n'empêchait pas de « reprendre en cours de route » la collaboration avec E.\_\_\_\_\_.

**b)** Les travaux sur les parcelles en cause ont débuté dans le courant du printemps 2014.

**13.** Le 21 mai 2014, à la suite de sa rencontre avec S.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ a envoyé un courriel notamment à B.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, dans lequel il a écrit ce qui suit :

« (...)

En référence à la séance de ce jour avec M. S.\_\_\_\_\_, concernant la réalisation des bâtiments pour la société précitée, M. S.\_\_\_\_\_ nous a informé que :

- Les travaux ont bien démarrés (sic), le coût de ces travaux de terrassement serait financé par lui-même (pour info : nous connaissons bien la nature du sol qui est une gravière de bonne qualité)
- Que le démarrage a été la conséquence d'un locataire qui lui signerait un bail pour l'ensemble du futur bâtiment lui permettant d'obtenir le financement bancaire
- Le locataire pressenti a l'habitude de travailler toujours avec la même entreprise (qui n'est pas E.\_\_\_\_\_)

De son point de vue, il a cité trois options :

- a) Abandon de l'accord avec le locataire
- b) Changement d'avis du locataire, qu'il a confirmé pas envisageable
- c) Signature du bail avec le futur locataire, indemnisation d'E.\_\_\_\_\_ pour non réalisation des travaux.

C'est l'option c) qu'il souhaite négocier car il a décidé d'aller de l'avant et donc il attend une proposition de la part d'E.\_\_\_\_\_. Toute autre proposition de collaboration a été donc refusée.

Cette position n'est pas celle qui a été entretenue dans les discussions précontractuelles et encore moins notifié (sic) dans les actes entre la société X.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_.

*Après séance il a été convenu d'une consultation avec B.\_\_\_\_\_ pour l'envoi d'une requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence afin de bloquer les travaux sur le chantier. »*

**14.** Le 22 mai 2014, D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles auprès du Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, laquelle tendait, en substance, à l'arrêt immédiat des travaux entrepris par X.\_\_\_\_\_ et exécutés par d'autres entrepreneurs que E.\_\_\_\_\_ sur le chantier d'Etoy. A l'appui de cette requête, elles ont notamment allégué que E.\_\_\_\_\_

venait d'apprendre que X.\_\_\_\_\_ avait commencé des travaux sur ledit chantier, sans l'en informer et à son insu.

**15.** Le 5 juin 2014, X.\_\_\_\_\_ a envoyé un courrier à D.\_\_\_\_\_, à l'attention de G.\_\_\_\_\_, dans lequel elle a indiqué ce qui suit :

« C'est à votre demande que les conditions de l'acte de vente à terme conditionnelle ont été modifiées le 16 décembre 2013. Dans l'avenant signé à cette date, X.\_\_\_\_\_ s'était engagée envers D.\_\_\_\_\_ à confier un contrat d'entreprise générale à EA.\_\_\_\_\_. Cet engagement de principe ne fixait pas tous les éléments essentiels de ce contrat, notamment en termes de rémunération. Il précisait néanmoins que nous nous engageons à signer avec EA.\_\_\_\_\_ dans un délai de douze mois, à savoir d'ici au 16 décembre 2014, date non échue à ce jour. Bien que cette échéance ne soit pas atteinte, nous avons tenté de joindre D.\_\_\_\_\_ à de réitérées reprises, sans retour. Nous n'avons pas davantage vu la moindre interpellation de la part d'EA.\_\_\_\_\_.

Nous avons certes procédé à des travaux d'excavation et de terrassement qui ont commencé dans le courant du mois de mai dernier, en toute transparence puisque nous avons organisé une conférence de presse et que des articles ont paru dans les journaux. C'est dire que nous n'avons rien à cacher. Je rappelle, par ailleurs, qu'en qualité d'acheteur, nous nous étions réservé la faculté de choisir en tout temps aussi bien l'architecte que les entreprises appelées à soumissionner. C'est dire que les travaux d'excavation et de terrassement que nous avons commencés ne contreviennent en rien à nos engagements contractuels.

Le peu d'empressement de D.\_\_\_\_\_ (et même d'EA.\_\_\_\_\_) à nous revenir concernant un contrat d'entreprise générale est un point sur lequel nous n'aurions rien à redire si nous n'avions pas eu la surprise d'apprendre que, pour seule réponse à nos sollicitations, votre société et EA.\_\_\_\_\_ avaient déposé une procédure de mesures préprovisionnelles et provisionnelles tendant à faire interrompre les travaux. Cette procédure laisse entendre à une autorité judiciaire que X.\_\_\_\_\_ n'avait pas l'intention de respecter ses engagements contractuels. Sachez qu'en soi, ces allégations sont diffamatoires.  
(...)

Enfin, conformément à l'engagement qu'elle a pris le 16 décembre 2013, X.\_\_\_\_\_ confirme sa volonté de confier un contrat d'entreprise générale à EA.\_\_\_\_\_, contrat qu'il y a lieu de signer dans les meilleurs délais. La rémunération de ce contrat est censée être discutée entre les parties. Considérant l'ensemble des circonstances de notre chantier, une rémunération fixée à 2% du coût total des travaux hors taxes nous paraît proportionnée.  
(...) »

**16.** G.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, employé de E.\_\_\_\_\_, ainsi que S.\_\_\_\_\_ se sont rencontrés le 6 juin 2014. Les versions des parties divergent s'agissant du déroulement de cette réunion. Selon S.\_\_\_\_\_, lors de ce rendez-vous - qui avait pour but de conclure un contrat d'entreprise générale ou de trouver un arrangement en raison du locataire qui ne voulait pas travailler avec E.\_\_\_\_\_ - les représentants de cette dernière lui ont demandé de « dégager » après lui avoir indiqué que E.\_\_\_\_\_ ne souhaitait pas faire les travaux, qu'aucun contrat ne serait signé et qu'ils ne travailleraient jamais avec les représentants de X.\_\_\_\_\_, dès lors que ceux-ci n'étaient « *pas des gens sérieux* ». Selon J.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ en revanche, S.\_\_\_\_\_ a, lors de ce rendez-vous, (i) réaffirmé l'intention de X.\_\_\_\_\_ de ne pas confier les travaux à E.\_\_\_\_\_ et de négocier exclusivement une indemnisation pour irrespect de la clause d'entrepreneur et (ii) articulé, à ce titre, des montants de l'ordre de quelques centaines de milliers de francs alors que E.\_\_\_\_\_ estimait que lesdits montants devaient plutôt s'élever à quelques millions de francs, de sorte que les parties n'avaient plus rien eu à se dire et que S.\_\_\_\_\_ avait quitté les locaux.

**17.** A la suite de cette réunion, le conseil de X.\_\_\_\_\_ a, toujours en date du 6 juin 2014, envoyé à D.\_\_\_\_\_, à l'attention de G.\_\_\_\_\_, un courrier dont il ressortait notamment ce qui suit :

« (...) Les documents contractuels (...) font état d'un engagement de principe qu'a pris [X.\_\_\_\_\_] de conclure un contrat d'entreprise générale avec EA.\_\_\_\_\_ pour les travaux de construction sur les parcelles transférées le 28 février dernier. L'engagement de principe de ma mandante n'a jamais été remis en cause. Au contraire, ses représentants m'ont fait part des tentatives répétées de vous contacter en vue de discuter des modalités du contrat d'entreprise, sans que cela ne provoque la moindre réaction de votre part. Vous ne pouvez d'ailleurs pas davantage vous retrancher derrière l'attitude d'EA.\_\_\_\_\_ qui n'a pas été plus active.

Ma cliente avait encore un espoir que les clauses contractuelles qui vous lient puissent être mises en œuvre ce matin, lors de la réunion qui s'est tenue en vos bureaux. Je note que Monsieur S.\_\_\_\_\_ a pris la peine de se déplacer malgré des procédures très discutables qu'E.\_\_\_\_\_ et vous-même avez déposées sans autre avertissement contre X.\_\_\_\_\_. Tant la durée de cette réunion qui n'a, semble-t-il, pas duré plus d'une minute, que l'accueil glacial qui a été réservé à M. S.\_\_\_\_\_, ont malheureusement démontré qu'en réalité, ni votre entreprise ni EA.\_\_\_\_\_, n'a la moindre intention de

conclure un contrat d'entreprise générale avec X.\_\_\_\_\_, ni même de chercher une solution transigée. Les menaces qui ont été proférées ce matin de poursuivre, voire d'accroître, les actions judiciaires contre ma cliente sont aussi maladroites que contreproductives.

X.\_\_\_\_\_ réserve bien entendu tous ses droits à ce sujet.

Croyant encore, bien qu'il y ait peu de place au doute, que votre comportement et celui du représentant d'EA.\_\_\_\_\_ en la personne de M. W.\_\_\_\_\_ relèvent d'une méconnaissance du droit, sans parler de celle de la bonne foi en affaires, X.\_\_\_\_\_ vous met ici en demeure de lui revenir ce jour encore, jusqu'à 17h00 dernier délai, pour discuter et convenir des modalités du contrat d'entreprise générale.

Dans la mesure où vous avez des contacts directs avec EA.\_\_\_\_\_, je vous charge de lui transmettre le contenu de la présente.  
(...) »

**18.** Le locataire qui était intéressé par le projet d'Etoy et refusait de travailler avec E.\_\_\_\_\_ s'est finalement rétracté.

**19.** Dans un courrier du 10 juin 2014, le conseil de E.\_\_\_\_\_ et de D.\_\_\_\_\_ a notamment écrit à l'avocat de X.\_\_\_\_\_ ce qui suit :

« (...)

Je prends acte du fait que l'engagement pris par votre mandante de conclure un contrat d'entreprise générale avec la société E.\_\_\_\_\_ n'est pas remis en cause. Les faits contredisent toutefois cette affirmation puisque des panneaux de l'entreprise générale O.\_\_\_\_\_ ornent maintenant les lieux.  
(...)

Contrairement à vos affirmations, E.\_\_\_\_\_ n'a jamais renoncé à conclure un contrat d'entreprise générale avec X.\_\_\_\_\_. (...) Ceci étant, il appartient à votre cliente, Maître de l'ouvrage, de formuler une proposition concernant les modalités de ce contrat d'entreprise, E.\_\_\_\_\_ n'étant pas en mesure de faire une proposition sur un projet dont elle ne connaît pas tous les tenants et aboutissants. Par conséquent, je fixe à mon tour à votre mandante un délai échéant le jeudi 12 juin prochain à 17h pour formuler une proposition complète et détaillée de contrat d'entreprise et fournir toute pièce utile aux fins de permettre à E.\_\_\_\_\_ d'examiner en parfaite connaissance de cause les modalités de cette offre. A défaut ma cliente en tirera les conséquences qui s'imposent. (...) »

**20.** **a)** Par correspondance du 13 juin 2014, le conseil de X.\_\_\_\_\_ a notamment répondu au courrier de l'avocat de E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ du 10 juin 2014 en ces termes :

« (...) »

X.\_\_\_\_\_ est stupéfaite, après ses vaines tentatives de contact avec D.\_\_\_\_\_ et EA.\_\_\_\_\_ que celles-ci inversent la situation de fait. Dois-je rappeler une fois encore que M. S.\_\_\_\_\_ a été éconduit lors de la rencontre qui devait avoir lieu dans le courant de la semaine dernière, et ceci, *a fortiori*, par le représentant d'EA.\_\_\_\_\_ ? Compte tenu des enjeux financiers importants et des contraintes de temps d'un tel chantier, ma mandante n'a pas l'intention de se laisser dicter les règles de « *hâte-toi lentement* » par D.\_\_\_\_\_ et/ou EA.\_\_\_\_\_. (...) »

X.\_\_\_\_\_, qui n'en est plus à une surprise près, s'étonne qu'il lui appartiendrait de « *formuler une proposition concernant les modalités de ce contrat d'entreprise générale* » au motif qu'E.\_\_\_\_\_ ne serait pas en mesure de le faire. La plus grande entreprise générale de Suisse n'aurait-elle pas les capacités de préparer un tel contrat ? E.\_\_\_\_\_ est censée être rémunérée sur la base d'un contrat d'entreprise générale. Ce n'est quand même pas à ma mandante de faire le travail à sa place. Pour vos clientes, qui n'ont apparemment pas relu les textes contractuels, je rappelle qu'il était prévu de discuter de la rémunération d'E.\_\_\_\_\_ entre les parties. C'est à ce titre que, le 5 juin dernier, ma mandante a envoyé un courrier recommandé à D.\_\_\_\_\_ confirmant sa volonté de principe de confier un contrat à E.\_\_\_\_\_ et proposant, compte tenu des circonstances du chantier, une rémunération de 2% du coût total des travaux hors taxes. Pour votre information, le coût total de ces travaux est estimé à CHF 30'000'000.-.

EA.\_\_\_\_\_ est, comme son nom l'indique, une entreprise générale professionnelle. Vous voudrez bien dès lors m'indiquer quelles pièces lui seraient utiles pour « *examiner en parfaite connaissance de cause les modalités du contrat* ». X.\_\_\_\_\_ somme D.\_\_\_\_\_ et EA.\_\_\_\_\_ de lui remettre une proposition de contrat d'entreprise générale dans un délai de quarante-huit heures dès réception de la présente, ma cliente se tenant évidemment à disposition pour donner des informations qui seraient nécessaires à l'établissement de ce projet.  
(...) »

**b)** E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ n'ont pas donné suite à cette lettre.

**21.** Le 23 juin 2014, X.\_\_\_\_\_ a sommé « une ultime fois » E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, par conseils interposés, de lui remettre d'ici au 24 juin 2014 à 18h00 une proposition de contrat d'entreprise générale, en précisant que compte tenu de leur attitude, elle serait déjà légitimée à se libérer de ses engagements contractuels.

**22. a)** Le 24 juin 2014, le conseil de E.\_\_\_\_\_ et de D.\_\_\_\_\_ a transmis à l'avocat de X.\_\_\_\_\_ « *les projets standards de contrat*

*d'entreprise générale et de conditions générales pour le contrat d'entreprise générale qui devr[aient] être complétés par [sa cliente] », soit un projet de contrat d'entreprise générale standard et vierge qui ne mentionnait ni le nom des parties, ni le projet de construction en cause, ni le prix des travaux.*

**b)** E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont fait valoir qu'elles ne disposaient pas de toutes les informations nécessaires pour pouvoir proposer une offre détaillée conforme aux volontés de X.\_\_\_\_\_.

G.\_\_\_\_\_ a expliqué à ce sujet que les contrats vierges transmis le 24 juin 2014 méritaient une grande discussion avant de pouvoir être finalisés et que les parties n'en étaient de loin pas à ce stade-là. Quant à J.\_\_\_\_\_, il a déclaré qu'il n'était pas possible d'établir une proposition concrète de contrat à l'attention de X.\_\_\_\_\_, dès lors qu'un contrat devait être accompagné d'un dossier, de plans et de descriptifs complets pour l'exécution et qu'ils n'avaient jamais reçus de tels documents. En revanche, pour N.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ disposaient à ce moment-là de toutes les informations nécessaires et avaient toutes les compétences requises pour établir une proposition concrète de contrat à l'attention de X.\_\_\_\_\_. N.\_\_\_\_\_ a précisé que D.\_\_\_\_\_ leur avait imposé un architecte, avec qui E.\_\_\_\_\_ et elle-même avaient des contacts et à qui X.\_\_\_\_\_ n'avait jamais interdit de transmettre toutes les informations nécessaires.

**23.** Les communications reçues par X.\_\_\_\_\_ lui étaient généralement envoyées à la fois aux noms de D.\_\_\_\_\_ et de E.\_\_\_\_\_.

N.\_\_\_\_\_ a indiqué que X.\_\_\_\_\_ avait des contacts avec D.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_, en précisant que pour lui, ce dernier « c'[était] E.\_\_\_\_\_ ». Quant à S.\_\_\_\_\_, il a déclaré que lorsqu'il écrivait à J.\_\_\_\_\_, c'était en sa qualité d'employé de E.\_\_\_\_\_. G.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ ont pour leur part indiqué que lors des différentes réunions entre les parties, ce dernier - représentant de E.\_\_\_\_\_ - était toujours présent. G.\_\_\_\_\_ a en outre précisé qu'il y avait eu des contacts directs à

plusieurs reprises entre E.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, qu'il y avait une complémentarité entre E.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ depuis le début et qu'il était important, pour mettre à l'enquête le projet, d'avoir des discussions en triangulation entre les trois parties. Quant à J.\_\_\_\_\_, il a confirmé que E.\_\_\_\_\_ ne s'était jamais adressée seule à X.\_\_\_\_\_, sauf par téléphone pour solliciter les rendez-vous afin d'entamer le processus de signature des contrats.

**24. a)** Consécutivement au dépôt de la requête de mesures provisionnelles du 22 mai 2014 précitée (cf. *supra* lettre C ch. 14), une audience a eu lieu devant le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le Juge délégué) le 15 juillet 2014. A cette occasion, N.\_\_\_\_\_ a déclaré que X.\_\_\_\_\_ n'entendait plus travailler avec E.\_\_\_\_\_.

**b)** Par ordonnance du 22 juillet 2014, le Juge délégué a rejeté la requête de mesures provisionnelles susmentionnée. A l'appui de sa décision, il a notamment relevé que X.\_\_\_\_\_ avait pris un engagement de principe de conclure un contrat d'entreprise générale avec E.\_\_\_\_\_. Cela étant, il a considéré que X.\_\_\_\_\_ ne pouvait pas être contrainte de cesser ou de faire cesser les travaux entrepris sur les parcelles litigieuses, dès lors qu'il n'était jamais possible d'agir en exécution d'une promesse de conclure un contrat d'entreprise ou de mandat, les art. 377 et 404 CO permettant d'y mettre fin en tout temps. Il a ainsi retenu que X.\_\_\_\_\_ était restée libre de conclure ou de ne pas conclure un contrat d'entreprise avec E.\_\_\_\_\_, tout en relevant que cette dernière pourrait, si elle le souhaitait, réclamer des dommages-intérêts pour non-conclusion du contrat principal dans le cadre d'un éventuel procès au fond.

**25.** Le 3 février 2016, les travaux de gros œuvre sur les parcelles précitées étaient pratiquement terminés.

**26. a)** Par requête de conciliation du 3 août 2015, respectivement demande du 3 février 2016, D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que X.\_\_\_\_\_ soit reconnue la

débitrice de E.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement d'un montant de 2'500'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 20 décembre 2013 (I), subsidiairement à ce que X.\_\_\_\_\_ soit reconnue la débitrice de D.\_\_\_\_\_ et de E.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, et leur doit immédiatement paiement de ce même montant, également avec intérêt à 5% dès le 20 décembre 2013 (II).

Par réponse du 13 juin 2016, X.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_.

Les parties ont maintenu leurs conclusions respectives dans leurs écritures de réplique du 23 août 2016, duplique du 7 novembre 2016 et « *déterminations sur duplique* » du 31 janvier 2017.

**b)** En cours d'instruction, une expertise a été confiée à Z.\_\_\_\_\_ de la société [...] à Renens, afin de déterminer (i) le coût des travaux de construction sur les parcelles litigieuses, (ii) la rémunération usuelle de l'entreprise générale pour un projet de cette importance et (iii) la rémunération à laquelle aurait eu droit E.\_\_\_\_\_ « en cas d'exécution de ses obligations contractuelles ».

L'expert prénommé a déposé son rapport en date du 28 septembre 2017. Il a notamment confirmé que le coût des travaux de construction sur les parcelles litigieuses n'était pas inférieur à 50 millions de francs et que la rémunération usuelle de l'entreprise générale était de 5% mais qu'elle ne pouvait *de facto* pas être admise comme étant contractuelle.

**c)** Lors des audiences tenues par la Juge déléguée les 1<sup>er</sup>, 7 et 28 novembre 2017, K.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ ont été entendus en qualité de parties et N.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_, ingénieur civil au sein du bureau d'ingénieur [...], ont été interrogés en qualité de témoins.

**d)** Le 5 mars 2018, les parties ont déposé des plaidoires écrites.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 1 et les références citées).

Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes

les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

**3.** Les appelantes se plaignent tout d'abord d'une constatation inexacte des faits.

### **3.1**

**3.1.1** A cet égard, elles font valoir que les premiers juges auraient retenu à tort que « le locataire qui était intéressé par le projet d'Etoy et refusait de travailler avec la demanderesse E.\_\_\_\_\_ s'est finalement rétracté » (cf. ch. 19, p. 11 du jugement entrepris), puisque l'instruction n'aurait pas permis d'établir ce fait. Elles se réfèrent à l'allégué y relatif (all. 219), qui a été contesté, ainsi qu'aux divers témoignages recueillis sur cet allégué, lesquels ne permettraient pas selon elles de prouver celui-ci.

**3.1.2** En l'espèce, il est établi qu'au final aucun contrat d'entreprise principal n'a été conclu entre l'intimée et l'appelante E.\_\_\_\_\_ et que le litige porte sur les conséquences de la non-conclusion dudit contrat principal découlant du précontrat avec clause d'entrepreneur, dont le moment de la résiliation sera discuté ci-après (cf. *infra* consid. 4).

Cela étant, outre le fait que la constatation figurant sous ch. 19, p. 11 du jugement attaqué repose sur le témoignage de N.\_\_\_\_\_, on ne voit pas en quoi cette constatation pourrait avoir un rôle déterminant dans la résolution du litige. Les appelantes n'apportent aucun élément de réponse à ce sujet, se contentant de soutenir, sans autres explications, que « Dans ce contexte et vu que E.\_\_\_\_\_ n'avait pas été tenue informée du prétendu désistement dudit locataire, l'appelante ne pouvait que prendre acte du fait qu'aucun contrat d'entreprise ne serait conclu avec elle ». On ajoutera, à

toutes fins utiles, que le fait litigieux ne permet pas d'établir que le précontrat aurait été résilié antérieurement au 15 juillet 2014, au regard de l'analyse qui sera développée ci-après (cf. *infra*

consid. 4). Les appelantes ne le prétendent du reste pas dans la critique qu'elles formulent à cet égard (cf. ch. 2, pp. 9 ss de l'appel). Le fait en question n'apparaît pas davantage déterminant dans le cadre de l'examen des conséquences de la non-conclusion du contrat principal à l'aune de l'art. 377 CO (cf. *infra* consid. 5).

En définitive, il ne se justifie pas de rectifier l'état de fait sur ce point.

## **3.2**

**3.2.1** Les appelantes font ensuite valoir que le jugement retiendrait à tort qu'elles n'auraient nullement allégué et établi avoir demandé à l'intimée des pièces qu'elles n'auraient pas reçues.

**3.2.2** En réalité, les appelantes demandent un complètement de l'état de fait en lien avec le contenu du courrier de leur conseil du 10 juin 2014, lequel a pourtant été résumé dans le jugement entrepris (cf. ch. 20, p. 11 dudit jugement). L'état de fait a néanmoins été complété dans le sens requis par les appelantes, à savoir qu'il mentionne désormais que leur conseil a requis de l'avocat de l'intimée la fourniture de pièces dans le courrier précité (cf. *supra* lettre C ch. 19).

L'état de fait a aussi été complété en tant qu'il y est désormais indiqué - au regard de l'allégué 184 de la réplique, qui a été admis par l'intimée - que les appelantes ont fait valoir qu'elles ne disposaient pas de toutes les informations nécessaires pour pouvoir proposer une offre détaillée conforme aux volontés de l'intimée (cf. *supra* lettre C ch. 22 b).

On précisera toutefois d'emblée que ces ajouts ne sont pas en soi déterminants pour la résolution du présent litige, pour les motifs qui seront exposés plus loin (cf. *infra* consid. 4 et 5).

#### **4.**

**4.1** Les appelantes font grief aux premiers juges d'avoir retenu que le précontrat découlant de la clause d'entrepreneur avait été résilié par l'intimée en date du 15 juillet 2014. Invoquant une violation des art. 18 al. 1 et 377 CO, elles soutiennent que la résiliation de ce précontrat aurait eu lieu le 5 mai 2014, soit au moment où les travaux faisant l'objet de la clause d'entrepreneur auraient été confiés de manière reconnaissable à des entreprises tierces, ce qui a été écarté par les premiers juges.

**4.2** Aux termes de l'art. 377 CO, tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut toujours se départir du contrat, en payant le travail fait et en indemnisant complètement l'entrepreneur. Lorsque le maître résilie le contrat de manière anticipée en vertu de cette norme, les relations contractuelles entre les parties prennent fin pour l'avenir (*ex nunc*) (ATF 130 III 362 consid. 4.2). Ce droit de résiliation appartient au maître aussi longtemps que l'ouvrage n'est pas terminé (TF 4A\_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.1.1 et les références citées).

La manifestation de volonté par laquelle le maître de l'ouvrage se départit du contrat est un acte formateur, sujet à réception. Il n'est pas nécessaire que cette déclaration soit motivée et celle-ci n'est subordonnée au respect d'aucune forme. En particulier, la résiliation peut parfaitement être manifestée à l'entrepreneur par actes concluants (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5<sup>e</sup> éd., p. 575 et les références citées, en particulier l'ATF 129 III 738 consid. 7.2). Seule importe l'expression claire et univoque de la volonté du maître de se départir du contrat ; en cas de doute sur l'interprétation de cette volonté, le principe de la confiance s'applique (Chaix, Commentaire romand, Code des obligations I

[ci-après : CR CO I], 2<sup>e</sup> éd., n. 7 ad art. 377 CO). Selon ce principe, le juge doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi compte tenu de l'ensemble des circonstances ; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de ses déclarations ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et la jurisprudence citée).

#### **4.3**

**4.3.1** Les magistrats de première instance ont considéré que la résiliation du précontrat litigieux avait eu lieu lorsque N.\_\_\_\_\_, représentant de l'intimée, avait déclaré lors de l'audience de mesures provisionnelles du 15 juillet 2014 que cette dernière ne voulait plus travailler avec l'appelante E.\_\_\_\_\_. Une date antérieure a été écartée, au motif que par divers courriers envoyés durant le mois de juin 2014, l'intimée avait confirmé aux appelantes son intention de conclure un contrat d'entreprise générale.

**4.3.2** Sur la base de l'état de fait du jugement entrepris - non valablement remis en cause par les appelantes -, il y a lieu de confirmer l'appréciation des premiers juges quant à la date de résiliation du précontrat. En effet, il ressort des éléments au dossier qu'au-delà du 5 mai 2014 et à tout le moins jusqu'au 24 juin 2014 (cf. *supra* lettre C, ch. 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21 et 22), les parties sont restées en contact l'une avec l'autre et que des discussions ont été menées sur la question de la conclusion d'un contrat d'entreprise générale entre l'intimée et l'appelante E.\_\_\_\_\_. En particulier dans ses courriers des 5 juin 2014, 6 juin 2014, 13 juin 2014 et 23 juin 2014, l'intimée a réitéré sa volonté de signer un tel contrat, en invitant les appelantes à établir les documents nécessaires à cette fin. Or à la suite de ces courriers, les appelantes n'ont aucunement fait valoir qu'il y aurait eu une quelconque résiliation du précontrat litigieux, respectivement qu'elles considéraient déjà à ce stade qu'aucun contrat d'entreprise ne pourrait être conclu compte tenu du fait que des travaux avaient commencé sur le chantier. Au contraire, leur conseil a indiqué, dans sa correspondance du 10 juin 2014, « prend[re] acte du fait

que l'engagement [...] de conclure un contrat d'entreprise générale avec la société E.\_\_\_\_\_ n'[était] pas remis en cause ». Au demeurant, les appelantes ont transmis un projet de contrat d'entreprise générale standard et vierge à l'intimée le 24 juin 2014, en précisant que ce document devrait être complété par cette dernière. Au vu de ces éléments, il apparaît dès lors que les appelantes n'ont pas considéré les travaux de terrassement entrepris par V.\_\_\_\_\_ dès le 5 mai 2014 comme une résiliation univoque du précontrat par l'intimée.

Les appelantes sortent du cadre de la motivation des premiers juges, lorsqu'elles plaident l'absence de légitimation de l'intimée de confier des travaux portant sur les immeubles litigieux à des tiers. Les magistrats n'ont en effet pas motivé leur point de vue par le droit de l'intimée de confier certains travaux à des tiers, mais bien par le fait que celle-ci avait confirmé à plusieurs reprises son intention de conclure un contrat d'entreprise générale avec E.\_\_\_\_\_ après qu'elle eut confié les travaux de terrassement et de bétons à V.\_\_\_\_\_ et O.\_\_\_\_\_, ce qui permettait d'exclure sa volonté de se départir du précontrat à ces dates. En outre, il ne faut pas perdre de vue que les contrats conclus entre l'intimée et les deux entreprises précitées ne sont pas des contrats d'entreprise générale. Partant, on ne saurait retenir que par leur signature, l'intimée aurait manifesté sa volonté de renoncer à la conclusion d'un contrat d'entreprise générale avec l'appelante E.\_\_\_\_\_, respectivement de se départir du précontrat découlant de la clause d'entrepreneur. Il est aussi établi que l'intimée était soumise à un calendrier serré et qu'elle avait des impératifs avec le chantier, notamment au niveau financier. Elle devait dès lors aller de l'avant, sans pour autant qu'il faille en déduire une volonté de se départir de ses engagements envers E.\_\_\_\_\_, une telle volonté étant au contraire infirmée par les discussions et échanges de correspondance intervenus entre les parties postérieurement au 5 mai 2014.

Dans une motivation subsidiaire, les appelantes indiquent que la résiliation aurait eu lieu au plus tard le 21 mai 2014, lorsque S.\_\_\_\_\_ aurait confirmé oralement à E.\_\_\_\_\_ que l'intimée avait débuté les

travaux et indiqué vouloir uniquement négocier une indemnité pour non-exécution des travaux. Comme indiqué précédemment, il est toutefois établi que les parties ont continué de discuter de la signature d'un contrat d'entreprise générale postérieurement au rendez-vous du 21 mai 2014. Il est renvoyé à cet égard aux considérations évoquées au paragraphe précédent, lesquelles permettent de conclure que l'appelante ne pouvait pas de bonne foi interpréter les déclarations que S.\_\_\_\_\_ aurait faites lors du rendez-vous du 21 mai 2014 comme une résiliation par l'intimée du précontrat litigieux.

Contrairement à ce que soutiennent les appelantes, on ne peut pas davantage déduire des courriers échangés entre les parties au mois de juin 2014 que les discussions auraient alors concerné la conclusion d'un nouveau contrat d'entreprise portant uniquement sur le solde des travaux. En effet, une telle déduction ne ressort pas des faits établis en procédure. Aucun allégué ne se rapporte à la conclusion d'un nouveau contrat. Il ressort bien plutôt de l'allégué 188 des appelantes – lequel a été contesté par l'intimée – que les entretiens fixés n'ont finalement porté que sur l'indemnisation de E.\_\_\_\_\_ pour l'abandon de la clause d'entrepreneur. Cet argument – invoqué pour la première fois en appel – est dès lors inconsistant, dans la mesure où il ne repose sur aucun fait allégué et établi.

**4.3.3** En définitive, l'appréciation des premiers juges quant à la date de résiliation du précontrat litigieux au 15 juillet 2014 doit être confirmée, les critiques des appelantes en lien avec « l'établissement du moment où le précontrat a été résilié » étant entièrement infondées.

Il s'ensuit que la critique se rapportant aux «conséquences liées à la rectification du moment où la résiliation est intervenue » peut demeurer en l'état, puisqu'il n'y a pas lieu de procéder à une telle rectification.

**5.**

**5.1** Les appelantes font grief aux premiers juges d'avoir considéré qu'en raison de leur comportement, il se justifiait de supprimer toute indemnité en leur faveur au sens de l'art. 377 CO.

**5.2** Le maître de l'ouvrage qui se départit du contrat avant que l'ouvrage soit terminé au sens de l'art. 377 CO doit en principe payer une rémunération pour la partie de l'ouvrage et/ou les prestations déjà exécutées, et « indemniser complètement » l'entrepreneur (TF 4A\_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.1.1 ; Gauch, *Der Werkvertrag*, 5<sup>e</sup> éd., p. 212 ; Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 576). Cette indemnisation correspond à des dommages-intérêts positifs, couvrant l'intérêt qu'avait l'entrepreneur à exécuter complètement le contrat ; elle inclut donc le gain manqué (ATF 96 II 192 consid. 5 ; TF 4A\_566/2015 consid. 4.1.1 ; cf. aussi ATF 117 II 273 consid. 4b).

Tant le Tribunal fédéral que la doctrine majoritaire admettent cependant que l'indemnité due à l'entrepreneur en cas de résiliation selon l'art. 377 CO peut être réduite ou supprimée si ce dernier, par son comportement fautif, a contribué dans une mesure importante à l'événement qui a poussé le maître à se départir du contrat (TF 4A\_551/2015 du 14 avril 2016 consid. 7.3 ; TF 4A\_96/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.1 ; Gauch, *op. cit.*, pp. 225 ss ; Chaix, *CR CO I*, n. 17 ad art. 377 CO ; Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, n. 4163 p. 577 ; Zindel/Pulver/Schott, *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 6<sup>e</sup> éd., n. 18 ad art. 377 CO). L'existence d'un juste motif de résiliation et son incidence sur l'obligation d'indemniser du maître sont des questions d'appréciation à trancher selon les règles du droit et de l'équité. De façon générale, l'existence de justes motifs ne saurait être admise à la légère. Il s'agit de circonstances qui rendent la continuation du contrat insupportable pour le maître et qui sont – en principe – imputables à l'entrepreneur (TF 4C.387/2001 consid. 6.2).

**5.3**

**5.3.1** Sur la question de l'indemnisation au sens de l'art. 377 CO, les premiers juges ont notamment retenu qu'il était établi que l'intimée était tenue au respect d'un calendrier serré, notamment du fait de l'ampleur du chantier envisagé, et qu'il était impératif que les travaux puissent commencer dès que possible, soit dans le courant du printemps ou de l'été 2014. Ils ont également relevé que les délais à tenir quant au démarrage de la construction étaient imposés par l'appelante D.\_\_\_\_\_ - dont la volonté était de démarrer le plus vite possible - et que lesdits délais avaient été discutés avec l'appelante E.\_\_\_\_\_.

Cela étant, les premiers juges ont estimé qu'il ressortait des éléments au dossier que les appelantes, pourtant conscientes de ces contraintes de délais, avaient fait preuve d'un comportement pour le moins passif dans l'établissement du contrat d'entreprise principal à conclure avec l'intimée. A cet égard, ils ont notamment relevé que s'il était vrai que J.\_\_\_\_\_ avait contacté l'architecte de l'intimée à la fin de l'année 2013 pour organiser une séance en vue d'aller de l'avant dans le projet immobilier en cause, les contacts suivants avaient tous émané de l'intimée, laquelle avait tenté - en vain - d'obtenir la conclusion d'un contrat d'entreprise avec l'appelante E.\_\_\_\_\_. Ainsi, les premiers contacts entre les parties après l'obtention du permis de construire avaient été initiés par S.\_\_\_\_\_ le 28 avril 2014 et avaient débouché sur le rendez-vous du 21 mai 2014, seule date proposée par J.\_\_\_\_\_. A la suite de la séance du 6 juin 2014, les appelantes n'avaient en outre pas allégué avoir contesté la teneur du courrier de l'avocat de l'intimée du même jour, par lequel celui-ci avait indiqué que l'engagement de principe de confier les travaux à E.\_\_\_\_\_ n'avait jamais été remis en cause, qu'il y avait eu au contraire des tentatives répétées de contacter les appelantes pour discuter des modalités d'établissement d'un contrat d'entreprise - sans réaction de leur part - et que S.\_\_\_\_\_ avait reçu un accueil glacial lors la réunion susmentionnée, ce qui avait démontré que les appelantes ne voulaient pas conclure un tel contrat. De plus, alors même qu'elles avaient été mises en demeure par ce dernier courrier de revenir vers l'intimée d'ici au 6 juin 2014 à 17 heures pour discuter et convenir des modalités du contrat d'entreprise générale, les appelantes

n'avaient réagi que quatre jours plus tard, par courrier du 10 juin 2014, dans lequel leur conseil s'était contenté de renvoyer la balle à l'intimée en lui impartissant un délai pour formuler une proposition complète et détaillée du contrat d'entreprise et en faisant valoir que E.\_\_\_\_\_ n'était pas en mesure de faire une proposition sur un projet dont elle ne « connaissait pas tous les tenants et aboutissants ». Alors que l'intimée avait répondu à cette lettre en date du 13 juin 2014 - en rappelant notamment les enjeux financiers et contraintes de temps liés au projet, en indiquant que c'était à E.\_\_\_\_\_ de rédiger le contrat, en demandant aux appelantes de quelles pièces utiles elles avaient besoin et en leur impartissant un délai de 48 heures pour fournir un projet, tout en précisant être à disposition pour toutes informations -, les appelantes n'avaient à nouveau pas réagi, de sorte que l'intimée avait été contrainte de leur impartir, par courrier du 23 juin 2014, un ultime délai au 24 juin 2014 pour lui remettre un projet de contrat d'entreprise générale. Les appelantes avaient alors, à cette date, et sans demander de pièces ou d'informations supplémentaires comme cela leur avait été proposé, transmis à l'intimée un projet de contrat d'entreprise générale - lequel était toutefois vierge, ne comprenant pas même le nom des parties, le projet immobilier en cause ou encore le prix des travaux -, en demandant à cette dernière de le compléter. Les premiers juges ont considéré que le fait que G.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ avaient respectivement déclaré que ce projet de contrat méritait « une grande discussion » pour qu'il puisse être finalisé, qu'ils n'en étaient « de loin pas à ce stade-là » et qu'il n'était pas possible d'établir une « proposition concrète de contrat » puisqu'un contrat devait être accompagné d'un dossier, de plans, de descriptifs complets pour l'exécution et qu'ils n'avaient jamais reçus de tels documents, ne suffisait pas à dédouaner les appelantes, dès lors que ces dernières n'avaient nullement allégué et établi avoir demandé à l'intimée des pièces qu'elles n'auraient pas reçues. Ils ont en outre relevé que T.\_\_\_\_\_ avait déclaré ne plus avoir entendu parler de l'appelante E.\_\_\_\_\_ après son entretien téléphonique avec J.\_\_\_\_\_ à la fin de l'année 2013.

Les premiers juges ont ainsi retenu que dans la mesure où les appelantes savaient qu'il était impératif que les travaux sur le chantier

litigieux puissent commencer dès que possible, soit dans le courant du printemps ou de l'été 2014, leur passivité jusqu'à la fin du mois de juin 2014 n'était pas acceptable pour l'intimée, qui se devait de trouver des alternatives. Ils ont considéré que cette dernière ne pouvait quant à elle pas se voir reprocher d'avoir mandaté respectivement O.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ pour les travaux de terrassement et de béton, dès lors que, d'une part, elle s'était réservé le droit de choisir les entreprises soumissionnaires dans le précontrat conclu et que, d'autre part, les appelantes avaient connaissance des contraintes en matière de délais à respecter pour démarrer la construction. En définitive, ils ont jugé que la passivité des appelantes dans l'établissement d'un contrat d'entreprise générale conduisait à retenir que celles-ci avaient contribué dans une mesure très importante à l'évènement qui avait poussé l'intimée à se départir du précontrat litigieux, de sorte qu'il se justifiait de supprimer toute indemnité au sens de l'art. 377 CO.

**5.3.2** Sur la base des faits du jugement entrepris, non contestés à ce sujet, il y a tout d'abord lieu de confirmer les constatations des premiers juges selon lesquelles l'intimée était soumise au respect de courts délais qui étaient imposés par les appelantes.

C'est ensuite à raison que les premiers juges ont retenu que les appelantes avaient fait preuve d'un comportement pour le moins passif dans le cadre de l'établissement du contrat d'entreprise principal à conclure, ce que celles-ci contestent mais en vain. En effet, il ressort bien des éléments du dossier que les appelantes n'ont pas répondu aux diverses sollicitations de l'intimée. Elles n'ont pas plus contesté, le moment venu, la teneur du courrier que le conseil de l'intimée leur a adressé le 6 juin 2014. A cet égard, elles ne sauraient se prévaloir de la réplique qu'elles ont déposée devant la Chambre patrimoniale le 23 août 2016 pour soutenir le contraire, leur prise de position dans le cadre de la procédure judiciaire ne pouvant pas pallier leur absence de réaction au moment de la réception dudit courrier. Il ressort bien de l'état de fait que ce n'est que le 10 juin 2014 que les appelantes ont réagi au courrier du 6 juin 2014, lequel leur impartissait pourtant un délai au 6 juin 2014, à 17h,

« pour discuter et convenir des modalités du contrat d'entreprise générale ». Il est aussi juste d'avoir posé que le 10 juin 2014, les appelantes se sont en réalité contentées de brandir les exigences imposées par l'intimée et que cette dernière leur a répondu par courrier du 13 juin 2014, en les interpellant sur l'identité des pièces utiles dont elles avaient besoin et en leur fixant un délai pour lui répondre. De même, il est exact d'avoir constaté que les appelantes n'ont donné aucune réponse au courrier du 13 juin 2014, que l'intimée leur a alors imparti un ultime délai au 24 juin 2014 pour lui remettre un projet de contrat et qu'à cette date, un projet de contrat d'entreprise générale, vierge, a été transmis. Quoi qu'en disent les appelantes, il ne ressort pas du dossier qu'elles auraient réagi positivement au courrier du 13 juin 2014. Il importe peu à cet égard qu'elles aient réagi au courrier antérieur du 6 juin 2014. Quant au projet de contrat transmis le 24 juin 2014, il n'a aucune valeur concrète, puisqu'il s'agit d'un contrat vierge, ne comprenant pas le nom des parties, le projet immobilier en cause ou encore le prix des travaux. C'est également en vain que les appelantes invoquent le fait que l'intimée ne leur aurait pas fourni les informations nécessaires pour leur permettre d'établir un contrat d'entreprise générale. Il convient en effet d'observer que si les appelantes n'étaient pas en possession de toutes les pièces, ce n'est pas du fait du comportement de l'intimée, mais de leur propre fait, dès lors qu'elles n'ont pas répondu aux invitations de cette dernière qui leur demandait de quels documents elles avaient besoin.

Enfin, comme il a été indiqué précédemment (cf. *supra* consid. 4.3.2), l'intimée était légitimée à aller de l'avant, au vu de la passivité des appelantes, et donc à nouer un lien contractuel avec des entreprises tierces, étant rappelé que les contrats qu'elle a conclus à ce titre n'étaient pas des contrats d'entreprise générale et qu'ils ne remettaient pas en cause sa volonté de se lier avec l'appelante E. \_\_\_\_\_ en respect de la clause d'entrepreneur. Il convient dès lors de retenir qu'aucun reproche ne peut être formulé à l'encontre de l'intimée, sans qu'il importe en définitive de trancher la question de savoir si la motivation des premiers juges liée au droit - réservé dans le précontrat - de choisir les entreprises soumissionnaires était ou non justifiée. En tout état de cause,

on ne peut pas suivre les appelantes lorsqu'elles soutiennent que la passivité qui leur est reprochée devrait être mise en lien avec le comportement adopté par l'intimée.

**5.3.3** Au terme de l'analyse qui précède, il y a lieu de confirmer le raisonnement des premiers juges, qui, en tant qu'ils arrivent à la conclusion que les appelantes ont contribué dans une mesure très importante à l'évènement qui a poussé l'intimée à se départir du précontrat litigieux, est exempt de tout reproche. Les griefs formulés à l'encontre des appelantes dans le jugement attaqué sont fondés et le comportement de l'intimée ne justifie pas que les risques liés à la non-conclusion du contrat principal soient répartis entre toutes les parties. La suppression de tout droit à une indemnité fondée sur l'art. 377 CO apparaît dès lors justifiée, d'autant que les magistrats de première instance bénéficient à ce sujet d'un large pouvoir d'appréciation, dont ils n'ont pas fait un usage abusif.

**6.** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Dès lors que les appelantes succombent, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 26'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à leur charge (art. 106 al. 1 CPC), à parts égales et solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC).

Les appelantes, à parts égales et solidairement entre elles, seront en outre astreintes à verser à l'intimée la somme de 8'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 et 3 CPC, art. 3 al. 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 26'000 fr. (vingt-six mille francs), sont mis à la charge des appelantes E. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_, à parts égales et solidairement entre elles.
- IV. Les appelantes E. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_, à parts égales et solidairement entre elles, verseront à l'intimée XA. \_\_\_\_\_ (anciennement X. \_\_\_\_\_), la somme de 8'000 fr. (huit mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me François Besse (pour E. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_),
- Me Cyrille Piguet (pour XA. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

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

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

Le greffier :