

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 septembre 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Bendani et Courbat, juges
Greffier : M. Steinmann

Art. 18 al. 1, 97 al. 1, 151, 156 CO ; art. 2 et 8 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.**_____, à Chêne-Bougeries (GE), demanderesse, contre le jugement rendu le 5 novembre 2021 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **N.**_____, à Blonay, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 novembre 2021, motivé le 6 janvier 2022, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté les conclusions prises par A._____ à l'encontre de N._____ dans sa demande du 2 octobre 2019 (I), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 19'200 fr., étaient mis à la charge d'A._____ (II), a dit que cette dernière rembourserait à N._____ la somme de 560 fr. versée au titre de son avance des frais judiciaires (III), a dit qu'A._____ devait à N._____ immédiat paiement d'un montant de 13'740 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que la demanderesse A._____ n'avait pas établi que la présence de polluants aurait été constatée sur l'ensemble des parcelles concernées par la promesse de vente signée par les parties le 30 mars 2015, respectivement que la défenderesse N._____ aurait dû engager et financer les mesures d'assainissement desdites parcelles. Ils ont en outre retenu que seule une des quatre conditions résolutoires prévues par ladite promesse de vente avait été réalisée, de sorte que la clause intitulée « caducité en cas de (*sic*) non-résolution des conditions résolutoires » trouvait application. Dès lors que cette clause stipulait qu'aucune indemnité ne devait être versée de part et d'autre sauf accord entre les parties, les premiers juges ont considéré qu'A._____ avait échoué à démontrer que le montant de 699'322 fr. 55 qu'elle réclamait dans le cadre de sa demande était dû par N._____. A l'inverse, ils ont estimé que N._____ avait établi à satisfaction qu'elle ne devait pas rembourser à A._____ les frais que celle-ci avait engagés en vue de la réalisation du projet immobilier litigieux. Les magistrats ont enfin considéré que contrairement à ce que faisait valoir A._____, aucune responsabilité précontractuelle (*culpa in contrahendo*) ne pouvait être retenue à l'encontre de N._____.

B. Par acte du 7 février 2022, A._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant à sa réforme en ce sens que N._____ (ci-après : l'intimée) soit condamnée à lui payer la somme de 699'322 fr. 55, avec intérêts à 5% dès le 14 février 2017 (3), que la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer notifié à l'intimée le 18 octobre 2018 dans la poursuite n° [...] soit prononcée (4), que l'intimée soit condamnée aux frais et dépens (6) et qu'elle soit déboutée de toutes autres conclusions (7).

Par courrier du 1^{er} avril 2022, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, soit qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. a) L'appelante A._____ est une société anonyme de droit suisse inscrite au Registre du commerce du canton de Genève, dont le but est la prise, l'administration et la gestion de participation dans toutes sociétés ou entreprises, particulièrement dans le domaine immobilier, ainsi que l'achat, la vente, la location et l'exploitation de biens immobiliers.

b) L'intimée N._____ est une société anonyme de droit suisse inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud, ayant pour but la réalisation d'opérations immobilières.

2. Le 30 mars 2015, les parties ont signé devant notaire une « promesse de vente et d'achat conditionnelle, pacte d'emption » (ci-après : la promesse de vente), expirant le 31 décembre 2016, aux termes de laquelle l'intimée promettait de vendre à l'appelante, qui promettait

d'acheter, les parcelles [...], [...], [...], [...] et [...] du ban de Moutier au prix de 10'000'000 francs. A la suite de la signature de cet acte, un acompte de 500'000 fr. a été versé par l'appelante à titre de garantie en échange d'une cédule hypothécaire au porteur.

La promesse de vente comprenait, à la page 10, une clause intitulée « conditions résolutoires », qui stipulait ce qui suit (*sic*) :

« La présente promesse de contracter le contrat de vente (contrat principal) est réalisée pour autant que les conditions résolutoires cumulatives ci-après soient accomplies jusqu'au trente et un décembre deux mille quinze (31 décembre 2015) :

- a) Le plan de quartier établi par la promettante-vendeur pour les objets du présent acte est entrée en vigueur et en force ;
- b) le permis de construire relatif aux objets du présent acte soit délivré par les autorités administratives et entrée en vigueur et en force ;
- c) la promettante-acquéreur a conclu des préventes représentant la moitié des surfaces selon le permis de construire ;
- d) la promettante-acquéreur a obtenu le financement pour l'acquisition des objets du présent acte.

Si la promettante-acquéreur n'arrive pas à conclure des préventes représentant la moitié des surfaces selon le permis de construire, elle apportera la preuve des démarches qu'elle a entreprises en vue de prévendre ces surfaces. En cas de non obtention du financement, la promettante-acquéreur devra démontrer qu'elle a entrepris tout ce que l'on peut attendre d'un investisseur professionnel pour obtenir les crédits nécessaires à l'acquisition de ces objets. »

Ces conditions résolutoires ont été discutées et choisies par les parties, puisqu'il était important pour elles que la vente ne se réalise que si le projet de construction de l'appelante s'avérait réalisable et viable.

Selon une clause intitulée « durée - prorogation », la promesse de vente était « conclue pour une durée expirant le trente et un décembre deux mille seize (31 décembre 2016). »

La promesse de vente comprenait en outre une clause relative à la caducité de l'acte en cas de non-réalisation des conditions résolutoires, dont la teneur était la suivante :

« Si les conditions résolutoires (entrée en force du plan de quartier et du permis de construire, préventes de la moitié des surfaces selon le permis de construire et obtention du financement) ne sont pas réalisées à l'échéance contractuelle, la présente promesse de vente et d'achat deviendra purement et simplement caduque, soit sans indemnité à verser de part et d'autre, sauf accord entre les parties. L'acompte de Fr. 500'000.- (cinq cent mille francs suisses) sera restitué par la promettante-vendeur à la promettante-acquéreur, à première réquisition de la promettante-acquéreur. »

La page 13 de la promesse de vente comprenait une rubrique intitulée « sites contaminés, radon et concentration d'amiante », qui était libellée comme il suit :

« La promettante-vendeur déclare qu'au jour de la conclusion de la présente promesse de vente et d'achat relatif aux objets transférés, elle n'avait connaissance de charges de contamination. Ni les terrains, ni les immeubles eux-mêmes ne sont selon ses connaissances actuelles contaminés. En particulier, les objets de la promesse de vente et d'achat ne le sont pas selon l'extrait du cadastre des sites pollués du canton de Berne (annexe 6).

Si contre toute attente des problèmes de contamination apparaissent, les frais de mesures d'assainissement éventuels sont pris en charge par la promettante-vendeur. »

La page 15 de la promesse de vente comprenait enfin une clause intitulée « Frais », qui stipulait ce qui suit :

« Tous les droits, frais, émoluments et honoraires du présent acte, de même que ceux de l'acte de vente définitif seront supportés par la promettante-acquéreur qui accepte par l'intermédiaire de son représentant. »

3. L'intimée a entrepris toutes les démarches nécessaires à la réalisation de la condition résolutoire fixée à la lettre a) de la clause intitulée « conditions résolutoires ». Le plan de quartier prévu par cette disposition a ainsi été adopté le 30 mars 2015 et les modifications nécessaires ont été approuvées le 14 octobre 2015.

Sur requête de l'appelante du 31 juillet 2015, l'intimée a en outre résilié les baux à loyer sur les parcelles [...], [...] et [...] du ban de Moutier, ce qui a entraîné une importante perte locative.

4. Le 27 janvier 2016, le notaire [...] a adressé à l'appelante une facture d'un montant de 5'980 fr. 70, dont à déduire un acompte de 5'300 fr. déjà versé, concernant la vente par l'hoirie « [...] » de l'immeuble [...] de la Commune de Porrentruy.

5. Par courrier du 25 avril 2016, l'intimée a confirmé à l'appelante qu'elle acceptait de prolonger le délai prévu par les clauses intitulées « conditions résolutoires » et « durée-prorogation » de la promesse de vente jusqu'au 31 décembre 2016, respectivement jusqu'au 31 décembre 2017.

6. Les conditions cumulatives mentionnées sous lettre b, c et d de la clause intitulée « conditions résolutoires » de la promesse de vente n'étaient pas réalisées au 31 décembre 2015, ni au 31 décembre 2016.

En particulier, le permis de construire relatif aux objets de la promesse de vente n'a jamais été délivré par les autorités administratives compétentes. Par ailleurs, aucune demande de permis de construire n'a été déposée par l'appelante auprès de la Municipalité de Moutier.

L'appelante n'est pas non plus parvenue à conclure des préventes représentant la moitié des surfaces selon le permis de construire, conformément à la lettre c de la clause intitulée « conditions résolutoires » de la promesse de vente. Au jour du dépôt de la réponse de l'intimée (cf. *infra* lettre C ch. 9 c), l'appelante n'avait pas non plus apporté la preuve des démarches qu'elle avait entreprises en vue des préventes de ces surfaces. Entendu en qualité de partie en première instance, le représentant de l'appelante, Y._____, a précisé que les éventuelles préventes auraient été possibles si l'appelante avait disposé d'un appartement témoin à montrer aux personnes intéressées, ce qui n'avait pas été le cas.

L'appelante n'a pas non plus obtenu le financement pour l'acquisition des parcelles faisant l'objet de la promesse de vente.

Y._____ a précisé à cet égard qu'il aurait pu obtenir le financement nécessaire, mais que les banques attendaient pour octroyer celui-ci des documents importants, tel que le permis de construire.

7. a) Par courrier du 14 février 2017, Y._____ a écrit au représentant de l'intimée, I._____, ce qui suit :

« (...) tu as certainement reçu le rapport des spécialistes interrogés qui ont réalisé ces analyses confirmant la présence de pollution sur l'ensemble des parcelles concernées pour la construction de notre magnifique projet.

Devant cette surprise (désagréable) et suite aux divers entretiens que nous avons eus, avec toi-même, et de [...], j'envisage de renoncer à ce projet qui va demander beaucoup de temps, de travail pour éradiquer cette pollution et encore plus difficile pour supprimer la pollution de la Birse. (...) »

L'appelante a également requis de l'intimée qu'elle lui rembourse les 500'000 fr. versés à titre de garantie, ainsi que l'ensemble des frais avancés pour l'élaboration du plan de quartier.

b) Par courrier du 2 juin 2017, l'intimée a indiqué à l'appelante que la promesse de vente du 30 mars 2015 était caduque, de sorte que l'acompte de 500'000 fr. lui serait remboursé, mais pas les autres frais inhérents aux démarches effectuées par l'appelante à ses risques.

c) L'intimée a restitué la somme de 500'000 fr. à l'appelante, mais n'a pas remboursé les autres frais avancés par cette dernière et a contesté devoir les payer par le biais de son conseil. Elle n'a effectué aucune retenue sur l'acompte de 500'000 fr. versé, alors que la renonciation à la réalisation du projet par l'appelante avait également été dommageable pour elle.

8. Par courrier du 29 mai 2018, l'appelante a adressé à l'intimée une facture de 699'000 fr., correspondant à l'ensemble de l'activité déployée pendant plus de deux ans pour la réalisation du projet immobilier litigieux.

Par courrier du 14 septembre 2018, le conseil de l'appelante a mis l'intimée en demeure de s'acquitter de la somme de 699'646 fr. 05 dans un délai de quinze jours.

Sur réquisition de l'appelante, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut a établi, le 17 octobre 2018, un commandement de payer à l'encontre de l'intimée portant sur la créance précitée.

9. a) Le 2 octobre 2019, l'appelante a saisi la Chambre patrimoniale cantonale d'une demande, au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes :

« **A la forme**

Déclarer recevable la présente demande en paiement.

Au fond

Condamner N._____ à payer à A._____ la somme de CHF 698'341.85, avec intérêts à 5% à partir du 14 février 2017 ;

Prononcer la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite n°[...], notifié le 18 octobre 2018 ;

Dire que la poursuite n° [...] ira sa voie ;

Condamner N._____ aux frais et dépens ;

Débouter N._____ de toutes autres conclusions. »

Dans sa demande, l'appelante a allégué des prétentions à hauteur de 699'322 fr. 55, se décomposant comme suit :

| | |
|--------------------|---------------|
| - Frais de notaire | 5'980 fr. 70 |
| - X._____ | 20'000 fr. 00 |
| - X._____ | 20'000 fr. 00 |
| - O._____ | 2'916 fr. 00 |
| - O._____ | 5'022 fr. 00 |
| - X._____ | 29'998 fr. 95 |
| - Frais de notaire | 16'102 fr. 60 |

| | |
|-----------------------|----------------|
| - X._____ | 50'000 fr. 00 |
| - W._____ | 10'000 fr. 00 |
| - J._____ | 15'228 fr. 00 |
| - Z._____ | 11'070 fr. 00 |
| - X._____ | 45'018 fr. 80 |
| - S._____ | 16'200 fr. 00 |
| - K._____ | 20'000 fr. 00 |
| - W._____ | 10'000 fr. 00 |
| - L._____ | 7'387 fr. 20 |
| - S._____ | 5'400 fr. 00 |
| - R._____ | 3'915 fr. 00 |
| - F._____ | 27'432 fr. 00 |
| - J._____ | 36'319 fr. 30 |
| - W._____ | 162'380 fr. 80 |
| - X._____ | 175'476 fr. 15 |
| - Honoraires d'avocat | 1'000 fr. 00 |
| - H._____ | 45 fr. 85 |
| - Frais de transport | 646 fr. 00 |
| - U._____ | 387 fr. 70 |
| - Impôts | 1'395 fr. 50 |

Les postes « W._____ », par 10'000 fr., 10'000 fr. et 162'380 fr. 80, concernent des prestations de projet et d'avant-projet déléguées par l'appelante à la société W._____. Cette société agissait comme mandataire de l'appelante, et non de l'intimée.

Les postes « O._____ », par 2'916 fr. et 5'022 fr., concernent des relevés photographiques commandés par la société W._____, mandataire de l'appelante.

Les postes « J._____ », par 15'228 fr. et 36'319 fr. 30, « K._____ », par 20'000 fr., « L._____ », par 7'387 fr. 20, ainsi que « F._____ », par 27'432 fr., concernent des prestations de géomètre et d'ingénieur liées à l'avant-projet, nécessaires pour la demande de permis de construire.

Le poste « Z. _____ », par 11'070 fr., concerne une étude de marché réalisée par l'appelante.

Les postes « S. _____ », par 16'200 fr. et 5'400 fr., ainsi que le poste « R. _____ », par 3'915 fr., concernent la réalisation de piézomètres et d'analyses d'éventuelle présence d'amiante, mesures nécessaires car le projet de l'appelante impliquait la démolition d'un bâtiment.

Le poste « H. _____ », par 45 fr. 85, concerne des frais administratifs de W. _____.

Le poste « Frais de transport », par 646 fr., porte sur des billets de train entre Genève et Delémont.

b) Interpellé à cet égard, le conseil de l'appelante a informé la Chambre patrimoniale cantonale, par courrier du 8 novembre 2019, que la valeur litigieuse de son action s'élevait à 699'322 fr. 55 et non pas à 698'341 fr. 85.

c) Le 6 mars 2020, l'intimée a déposé une réponse, au pied de laquelle elle a en substance conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande de l'appelante.

d) Le 18 août 2020, l'appelante s'est déterminée sur la réponse de l'intimée.

e) Lors d'une audience tenue le 9 mars 2021, Y. _____ et I. _____ ont été entendus en qualité de parties respectivement pour l'appelante et l'intimée. G. _____, chef du Service de l'urbanisme de la Commune de Moutier depuis 2001, a en outre été entendu en qualité de témoin.

f) Les parties ayant renoncé à la tenue de plaidoiries orales, elles ont déposé des plaidoiries écrites le 2 juillet 2021.

Dans le cadre de ses plaidoiries écrites, l'appelante a modifié la conclusion principale de sa demande comme suit :

« 2. Condamner N._____ à payer à A._____ la somme de CHF 699'322.55, avec intérêts à 5% à partir du 14 février 2017 ; »

Le 30 septembre 2021, les parties ont chacune déposé des plaidoiries responsives.

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit 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 contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits

sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3).

3.

3.1 Dans un premier grief, l'appelante se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves (art. 9 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ;

RS 101]) et d'une violation de l'art. 8 CC. Elle reproche à cet égard aux premiers juges d'avoir retenu que la présence de polluants sur l'ensemble des parcelles concernées par la promesse de vente n'avait pas été prouvée.

3.2 Les premiers juges ont relevé qu'à l'appui de son allégation concernant la présence de polluants sur les parcelles faisant l'objet de la promesse de vente, l'appelante avait uniquement proposé l'audition des parties comme moyen de preuve. Or, entendus à ce propos, le représentant de l'appelante avait confirmé ladite allégation tandis que le représentant de l'intimée l'avait infirmée. Les déclarations de l'une des parties ne pouvant pas être considérées comme plus probantes que celles de l'autre, les premiers juges ont estimé que la présence de polluants sur lesdites parcelles n'avait pas été établie au moyen des preuves offertes.

Les magistrats ont également relevé que l'appelante avait produit, à l'appui d'un autre allégué, un courrier daté du 14 février 2017 que son représentant avait adressé au représentant de l'intimée, duquel il ressortait ce qui suit : « tu as certainement reçu le rapport des spécialistes interrogés qui ont réalisé ces analyses confirmant la présence de pollution sur l'ensemble des parcelles concernées pour la construction de notre magnifique projet ». Or, les premiers juges se sont interrogés sur la raison pour laquelle l'appelante n'avait pas produit le rapport en question à l'appui de son allégation relative à la pollution des parcelles litigieuses. Dans tous les cas, ils ont retenu que la présence de polluants sur celles-ci ne pouvait pas être retenue, faute de preuve.

3.3 L'appelante relève que lors de son audition le 9 mars 2021, le représentant de l'intimé a confirmé l'existence d'un autre projet prévu sur les parcelles en cause ainsi que la présence de polluants, en ces termes : « (...) ce projet est sur le point d'aboutir puisque l'enquête relative au plan de quartier vient de se terminer. La question d'une éventuelle dépollution des parcelles reste ouverte et devra trouver solution ». Elle en déduit que la Chambre patrimoniale cantonale aurait retenu à tort que l'intimée avait infirmé la présence de polluants sur les parcelles faisant l'objet de la promesse de vente, puisqu'elle aurait au contraire admis elle-même leur existence.

3.4

3.4.1 L'allégué 10 de la demande de l'appelante est libellé comme suit :

« 10/ La présence de polluants a été constatée sur l'ensemble des parcelles concernées.

Preuve : audition des Parties »

Dans la partie « droit » de la demande (p. 10), l'appelante expose que la présence de polluants aurait été constatée sur l'ensemble des parcelles concernées et en déduit que l'intimée aurait violé ses obligations contractuelles en refusant de procéder aux travaux d'assainissement, à ses frais, tel que prévu contractuellement selon la promesse de vente (p. 13).

3.4.2 En l'espèce, le grief de l'appelante est infondé. Lors de son audition à l'audience du 9 mars 2021, le représentant de l'intimée, l._____, n'a en effet pas déclaré que l'ensemble des parcelles concernées par le projet de vente était pollué. Au contraire, il a clairement indiqué, en réponse à l'allégué 10 de la demande, que tel n'était pas le cas. Il n'a pas non plus indiqué, lorsqu'il a fait référence à « la question d'une éventuelle dépollution des parcelles », de quand daterait « la pollution », ni même de quelle pollution il s'agirait. Or, il faut rappeler qu'en matière immobilière le terme « pollution » peut avoir de

nombreuses significations, la simple présence d'une poubelle pouvant signifier pollution. Quoi qu'il soit, la formulation même de l'allégué 10 de la demande ne suffisait pas à démontrer que les parcelles étaient polluées au sens de la disposition prévue par les parties dans la promesse de vente, sous la rubrique intitulée « sites contaminés, radon et concentration d'amiante ». A l'instar des premiers juges, on relèvera en outre qu'au moment de la signature de la promesse de vente, selon la disposition précitée, les parcelles en cause n'étaient pas inscrites au cadastre des sites du canton de Berne dont la pollution est établie ou très probable au sens de l'art. 5 OSites (Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 ; RS 814.680) et qu'aucun élément probant ne permet de retenir la thèse de l'appelante selon laquelle des polluants auraient été découverts sur lesdites parcelles par la suite.

Aux fins de prouver une éventuelle pollution lui permettant de se prévaloir ensuite de la disposition contractuelle intitulée « sites contaminés, radon et concentration d'amiante », l'appelante aurait en réalité dû requérir la mise en œuvre d'une expertise, ou à tout le moins produire le rapport des spécialistes qu'elle invoquait dans son courrier du 14 février 2017. Or, elle n'a pas offert de tels moyens de preuve, alors même qu'elle était assistée d'un mandataire professionnel.

Dans ces circonstances, c'est à raison que les premiers juges ont retenu que l'appelante n'avait pas prouvé la présence de polluants sur l'ensemble des parcelles en cause ; partant, son grief doit être rejeté.

4.

4.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir violé les art. 97 CO, 184 CO et 2 CC, en considérant que l'intimée s'était uniquement engagée à prendre en charge les frais de mesures d'assainissement éventuelles et non pas les mesures en elles-mêmes.

4.2

4.2.1 Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Selon l'art. 184 CO, la vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à livrer la chose vendue à l'acheteur et à lui en transférer la propriété, moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer (al. 1). Sauf usage ou convention contraire, le vendeur et l'acheteur sont tenus de s'acquitter simultanément de leurs obligations (al. 2).

En vertu de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

4.2.2 Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., 2012 [ci-après : CR-CO I], nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid 10.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1) (sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A_65/2012 précité consid. 10.2).

4.3 Les premiers juges ont considéré (cf. p. 15 du jugement) que la promesse de vente était limpide en ce sens qu'elle stipulait ceci : « si contre toute attente des problèmes de contamination apparaissent, les frais de mesures d'assainissement éventuels sont pris en charge par la promettante-vendeur ». Ils ont ainsi retenu qu'il n'appartenait pas à l'intimée d'effectuer des mesures d'assainissement, puisque celle-ci devait uniquement les prendre en charge financièrement. Ils ont encore relevé que par courrier du 14 février 2017 adressé à l'intimée, l'appelante avait indiqué qu'elle envisageait de « renoncer à ce projet qui va demander beaucoup de temps, de travail pour éradiquer cette pollution et encore plus difficile pour supprimer la pollution de la Birse ». Les premiers juges ont donc considéré qu'il semblait que l'appelante ne souhaitait pas entreprendre des mesures d'assainissement, de sorte qu'elle ne pouvait pas reprocher à l'intimée de ne pas avoir financé de telles mesures.

4.4 A l'appui de son grief, l'appelante expose qu'il ne ferait aucun doute que la réelle et commune intention des parties était que la vente porte sur les parcelles désignées, lesquelles devaient être exemptes de toute contamination et qu'en conséquence, « les éventuelles mesures d'assainissement qui apparaîtraient devraient être prises en charge dans leur intégralité (coûts et démarches) par la promettante-vendeur ».

4.5 En l'espèce, dans la mesure où l'appelante n'a pas démontré la présence de polluants sur les parcelles, son grief est vidé de son sens. Quoi qu'il en soit, le texte de la promesse de vente est clair en tant qu'il prévoit que l'intimée devait uniquement prendre en charge financièrement les éventuelles mesures d'assainissement des parcelles. L'appelante n'apporte aucun élément permettant de conclure que la volonté des parties aurait été que l'intimée entreprenne elle-même les démarches nécessaires à l'exécution de telles mesures. Elle ne discute en outre pas du fait qu'il ressort d'autres documents – tel que son courrier du 14 février 2017 à l'intimée – qu'elle renonçait au projet immobilier en cause et n'entendait de toute manière pas procéder à l'assainissement des parcelles. Dans ces circonstances, c'est à tort que l'appelante soutient que l'intimée n'aurait pas exécuté ses obligations contractuelles.

Partant, le grief doit être rejeté.

5.

5.1 L'appelante invoque une violation par les premiers juges des art. 97, 151 et 156 CO, ainsi que de l'art. 2 CC. Dans une argumentation confuse, elle soutient que la décontamination des sites était une obligation préalable de l'intimée et que si cette dernière avait respecté cette prétendue obligation, elle lui aurait permis d'aller de l'avant dans le projet convenu et de respecter ainsi les délais fixés pour la réalisation des conditions résolutoires du contrat. L'appelante considère qu'en application de l'art. 156 CO, les conditions résolutoires contenues dans la promesse de vente devraient être réputées accomplies, de sorte que la clause intitulée « caducité en cas de (sic) non-résolution des conditions résolutoires » ne trouverait pas application et que l'intimée n'aurait pas rempli ses obligations. Elle soutient en outre que la clause intitulée « Frais » contenue dans la promesse de vente ne trouverait pas non plus application, au motif qu'elle ne concernerait que « les frais liés exclusivement à l'acte authentique lui-même, ainsi que ceux de l'acte de vente définitif qui aurait été signé ultérieurement, comme le prévoit expressément la lettre de la clause ».

5.2 En vertu de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1) ; il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). On parle de condition potestative si la réalisation de la condition dépend de l'une des parties, de condition casuelle si elle dépend d'un tiers ou du hasard et de condition mixte si elle dépend cumulativement d'une partie et d'un tiers ou du hasard (Pichonnaz, CR-CO I, nn. 2, 4-5, 12, 29 ad art. 151 CO).

Selon l'art. 156 CO, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette disposition concrétise l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Il en résulte que si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi ; en cas de violation de ces exigences, la condition est réputée accomplie. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat (ATF 135 III 295 consid. 5.2 ; TF 4A_705/2011 du 20 décembre 2011 consid. 5).

Il faut se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO ; en effet, en convenant d'une condition, les parties ont pris en compte l'existence d'un risque qu'elles doivent assumer (Pichonnaz, op. cit., nn. 12-15 ad art. 156 CO).

5.3 Les premiers juges ont relevé (cf. pp. 17-19 du jugement) que l'acte notarié du 30 mars 2015 stipulait que la promesse de vente serait réalisée pour autant que les quatre « conditions résolutoires cumulatives » y figurant soient accomplies avant le 31 décembre 2015, soit en substance qu'un plan de quartier et un permis de construire en vigueur aient été délivrés, que l'appelante ait conclu des préventes représentant la moitié des surfaces selon le permis de construire et qu'elle ait obtenu le financement nécessaire à l'acquisition des parcelles en cause. Or, les magistrats ont constaté que seule la première de ces conditions était réalisée, les parties s'accordant à dire que les trois autres ne l'étaient pas dans le délai imparti, qui avait été prolongé par l'intimée au 31 décembre 2016. Ils ont dès lors considéré que la clause intitulée « caducité en cas de (sic) non-résolution des conditions résolutoires » trouvait logiquement application et qu'en vertu de cette clause, aucune indemnité ne devait être versée de part et d'autre sauf accord entre les parties. Ils ont relevé que la promesse de vente ayant été passée en la forme authentique, cette clause était forcément connue des parties et avait fait l'objet de discussions. En conclusion, l'appelante avait échoué à démontrer que le montant de 699'322 fr. 55 réclamé devait être pris en charge par l'intimée.

A titre superfétatoire, les premiers juges ont retenu que la clause en question mentionnait le terme « d'indemnité », sans autre précision quant à sa signification. Ils ont observé que la promesse de vente stipulait en revanche en p. 15 que « tous les droits, frais, émoluments et honoraires du présent acte, de même que ceux de l'acte de vente définitif seront supportés par la promettante acquéreur qui accepte par l'intermédiaire de son représentant ». Or, ils ont constaté que tous les frais réclamés par l'appelante à l'allégué 23 de sa demande avaient été effectués dans la perspective que l'acte de vente serait conclu à terme une fois les conditions réalisées. En outre, ils ont relevé que certaines dépenses semblaient avoir été effectuées hors tout lien avec la présente affaire, alors que d'autres (à hauteur de 106'000 fr. environ) concernaient des prestations nécessaires pour la demande de permis de construire qui devait être obtenu par l'appelante selon l'acte notarié. En

définitive, les premiers juges ont considéré que tous les frais réclamés qui étaient en lien direct avec la promesse de vente devaient être mis à la charge de l'appelante.

5.4 En l'espèce, l'appelante se borne à indiquer que l'art. 156 CO devrait être appliqué mais n'indique pas en quoi les conditions d'application de cette disposition seraient réalisées. En particulier, on ne voit pas en quoi l'intimée aurait empêché l'avènement des conditions résolutoires prévues par la promesse de vente au mépris de la bonne foi. Comme exposé précédemment, l'appelante n'a aucunement démontré ni que les parcelles litigieuses étaient polluées, ni que l'intimée avait l'obligation de décontaminer celles-ci. En réalité, c'est l'appelante qui fait preuve de mauvaise foi en tentant de faire dire au contrat notarié, dont les termes sont sans aucune ambiguïté, ce qu'il ne dit pas. L'appelante ne prouve pas plus avoir mis l'intimée en demeure (selon les obligations qui découlent des art. 97 ss CO) de procéder à une décontamination, puisqu'au contraire, comme on l'a vu précédemment, elle a elle-même indiqué qu'elle souhaitait abandonner le projet. Elle n'expose pas non plus en appel pourquoi certains postes de son prétendu dommage allégué – tel que les frais de notaires à hauteur de 5'980 fr. 70, qui concernent apparemment la vente d'un immeuble à Porrentruy – auraient un lien avec la présente affaire.

Dans ces conditions, le grief doit être rejeté.

6.

6.1 Enfin, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 97 CO et 2 CC. Elle invoque de ce fait une responsabilité précontractuelle (*culpa in contrahendo*) de l'intimée.

6.2 La responsabilité fondée sur la confiance est admise de manière restrictive, le but de cette responsabilité n'étant pas de contourner la responsabilité contractuelle (ATF 142 III 84). La *culpa in contrahendo*, qui constitue un aspect de la responsabilité fondée sur la confiance, 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 consid. 6c).

La responsabilité fondée sur la confiance, y compris la responsabilité consécutive à une *culpa in contrahendo*, revêt un caractère subsidiaire et n'entre éventuellement en considération que si le lésé ne peut invoquer aucune responsabilité contractuelle (ATF 137 III 377 consid. 3). La relation de confiance ne peut pas constituer un fondement indépendant de responsabilité lorsque cette relation s'est développée et qu'il en est issu un rapport contractuel valable ; la responsabilité contractuelle est alors seule en cause (TF 4A_213/2010 du 28 septembre 2010 consid. 7 et la référence citée).

6.3 Les premiers juges ont retenu (cf. pp. 20-21 du jugement) que l'intimée avait entrepris toutes les démarches nécessaires à la réalisation de la première condition résolutoire prévue dans la promesse de vente, soit l'entrée en vigueur du plan de quartier, et avait procédé à la résiliation des baux selon la demande de l'appelante. Ils ont considéré que ces éléments démontraient que l'intimée avait agi sérieusement, qu'elle avait la ferme intention que le projet se concrétise et que la vente définitive se réalise. Ils ont également relevé que c'était l'appelante qui avait décidé de renoncer au projet, sans réussir à démontrer qu'elle aurait interpellé en vain l'intimée au sujet des mesures d'assainissement à entreprendre. De plus, la forme authentique à laquelle la promesse de vente était soumise tendait à éviter les engagements irréfléchis et rendait plus difficile l'admission de la *culpa in contrahendo*. Les premiers juges ont enfin relevé que l'intimée n'avait pas requis que l'appelante lui rembourse les dépenses qu'elle avait elle-même engagées, de sorte qu'on ne pouvait considérer qu'elle avait fait preuve de mauvaise foi en refusant de payer les frais engagés par l'appelante conformément à la promesse de vente. Ils en ont déduit que les règles de la *culpa in contrahendo* ne s'appliquaient pas dans le cas présent.

6.4 En l'espèce, l'appelante soutient en substance, à l'appui de son grief, qu'en renonçant à procéder à des mesures d'assainissement, l'intimée l'aurait faussement renseignée sur des circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat de vente immobilière. L'appelante ne conteste toutefois pas que les parties étaient contractuellement liées. Elle admet en effet que la relation juridique en cause relevait d'un contrat de vente. Or, l'existence d'un rapport contractuel entre les parties exclut d'emblée l'application des principes de la responsabilité fondée sur la confiance, respectivement de la *culpa in contrahendo*. Les arguments développés à l'appui de ce moyen sont donc dénués de pertinence et doivent être rejetés.

7. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris doit être confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 7'993 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
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 7'993 fr. (sept mille neuf cent nonante-trois francs), sont mis à la charge de l'appelante A._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Pascal Pétroz (pour A._____),
- Me Nicolas Riedo (pour N._____),

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

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'00 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 :