

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 novembre 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Oulevey et Segura, juges
Greffière : Mme Lannaz

* * * * *

Art. 82 et 97 CO

Statuant sur les appels interjetés par **R.**_____ SA, à [...],
demanderesse, et **I.**_____ SA, à [...], défenderesse, contre le jugement
rendu le 29 septembre 2023 par la Chambre patrimoniale cantonale dans
la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 29 septembre 2023, motivé le 6 février 2024, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou l'autorité précédente) a dit qu'I. _____ SA devait verser à R. _____ SA le montant de 250'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2020 (I), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 23'076 fr., étaient mis à la charge de R. _____ SA par 13'845 fr. 60 et d'I. _____ SA par 9'230 fr. 40 (II), a dit qu'I. _____ rembourserait à R. _____ SA la somme de 8'931 fr. 10 versée au titre de son avance des frais judiciaires (III), a dit qu'I. _____ SA rembourserait à R. _____ SA les frais de la procédure de conciliation à hauteur de 948 fr. 40 (IV), a dit que R. _____ SA devait verser à I. _____ SA la somme de 3'307 fr. à titre de dépens réduits (V) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VI).

En droit, les premiers juges, amenés à interpréter un contrat de vente immobilière avec exécution différée conclu par les parties le 22 août 2019 et son acte complémentaire du 11 juin 2020, ont considéré qu'I. _____ SA n'avait pas exécuté son obligation conformément aux contrats précités, dès lors qu'elle n'avait pas remis à R. _____ SA, au terme convenu, un immeuble entièrement rénové. R. _____ SA était ainsi en droit de réclamer le paiement de la clause pénale prévue dans les actes notariés précités, à hauteur de 250'000 francs. L'autorité précédente a en outre rejeté les conclusions prises par R. _____ SA relatives au dommage invoqué en lien avec la résiliation unilatérale du contrat par I. _____ SA, un tel dommage n'ayant pas été suffisamment prouvé. Les premiers juges ont également rejeté les prétentions de R. _____ SA relatives au remboursement des honoraires dont elle avait dû s'acquitter pour le suivi de l'avancement des travaux, faute de lien de causalité entre le paiement des honoraires et l'inexécution du contrat. Enfin, les premiers juges ont rejeté les prétentions de R. _____ SA en lien avec les frais d'avocat pour les opérations antérieures à l'ouverture de l'action, ceux-ci n'ayant pas été suffisamment allégués.

B. a) Par acte du 7 mars 2024, I._____ SA (ci-après : l'appelante 1) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances, à sa réforme, en ce sens que R._____ SA soit condamnée à lui verser la somme de 250'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès et y compris le 1^{er} octobre 2020.

b) Par acte du 7 mars 2024, R._____ SA (ci-après : l'appelante 2) a également interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances, à sa réforme, le chiffre VI de son dispositif étant modifié en ce sens qu'I._____ SA soit condamnée à lui verser la somme de 710'400 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès et y compris le 1^{er} octobre 2020.

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 2 est une société anonyme de droit suisse, avec siège à [...]. A teneur de son inscription au Registre du commerce du canton de Vaud, elle a pour but l'achat, la vente ainsi que la gestion de tous biens immobiliers et mobiliers, en Suisse et à l'étranger.

b) L'appelante 1 est une société anonyme de droit suisse avec siège à [...]. A teneur de son inscription au Registre du commerce, elle a pour but la construction, l'achat, la gestion et la vente de biens immobiliers. Par contrat de fusion du 28 juin 2023, l'appelante 1 a repris les actifs et passifs de W._____ SA, qui avait pour but l'achat, la construction, la location et la vente d'immeubles locatifs ou de propriétés d'agrément dans toute la Suisse. Dite société a été radiée du Registre du commerce du canton de Vaud [...], par suite de fusion avec l'appelante 1.

2. a) Par acte notarié intitulé « Vente immobilière avec exécution différée », instrumenté le 22 août 2019 par le notaire T._____ à [...] (ci-après : le notaire T._____), l'appelante 1 a déclaré vendre et

transférer à l'appelante 2, qui a déclaré acquérir et accepter, les unités d'étages n^{os} [...] à [...] du cadastre de [...], y compris leurs droits au bien-fonds de base n° [...] du même cadastre.

Dit acte contenait notamment les clauses suivantes :

« (...)»

----- **Conditions de la vente** -----

1. La société venderesse [ndlr : l'appelante 1] garantit que l'immeuble abritant les unités d'étages ici vendues sera transféré entièrement rénové par ses soins, conformément au descriptif de construction avec projection de loyers qu'elle a signé séparément avec la société acquéresse [ndlr : l'appelante 2], pièce annexée à la minute du présent acte. -----

(...)

3. L'entrée en jouissance, la prise de possession (comprenant la remise des clés) et le transfert des profits et des risques auront lieu le jour du paiement du solde du prix de vente indiqué ci-après, soit le trente juin deux mille vingt (30.06.2020) au plus tard. -----

La société acquéresse deviendra propriétaire des unités d'étages dès l'inscription du présent acte au registre foncier. -----

(...)

8. La société venderesse cèdera aux acquéreurs, au jour de l'entrée en jouissance, l'intégralité des droits de garantie résultant des contrats d'architecte, d'ingénieur, d'entreprise ou autres, dans le cadre des dispositions légales et des normes SIA en vigueur, pour autant qu'ils existent encore à cette date. -----

Seront également cédés les droits de garantie résultant de travaux qui ne seraient pas terminés au jour de l'entrée en jouissance. (...) -----

9. (...)

La société venderesse garantit que, pendant une période de deux ans à compter de la date d'entrée en jouissance, soit du trente juin deux mille vingt (30.06.2020) au trente juin deux mille vingt-deux (30.06.2022), le rendement annuel net ne sera pas inférieur à CHF 355'200.-- (trois cent cinquante-cinq mille deux cents francs). Si contre toute attente, ce montant n'était pas atteint durant la période précitée, la société venderesse s'engage à payer la différence aux acquéreurs qui s'engagent à donner quittance pour solde de tout compte. (...) -----

(...)

----- **Prix de vente - Paiement** -----

D'un commun accord entre les parties, le prix de vente de l'immeuble et des unités d'étages [...] a été arrêté à la somme de -----

- **CINQ MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (CHF 5'650'000.--)**.

Ce montant est versé de la manière suivante sur le compte du notaire soussigné
(...) -----

La société acquéresse a versé, valeur 14 août 2019, -----
----- sur le compte précité, un acompte de -----
---- CHF 100'000.--

La société acquéresse a versé, valeur 16 août 2019, -----
----- sur le compte précité, un acompte de -----
---- CHF 150'000.--

Le solde du prix de vente, soit ----- CHF
5'400'000.-- sera versé, au jour de l'entrée en jouissance, sur le compte -----
-----précité. -----

(...)

La société acquéresse, agissant comme sus est dit, autorise le notaire soussigné
à verser l'acompte encaissé à la société venderesse, quand bien même l'acte ne
sera déposé au Registre foncier qu'après paiement intégral du prix de vente. -----

(...)

----- **Clause pénale non libératoire** -----

Afin de renforcer l'exécution du présent acte, les parties conviennent du
paiement d'une clause pénale de CHF 250'000.-- (deux cent cinquante mille
francs) dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des parties ne s'exécute pas ou
refuserait de s'exécuter jusqu'au 30 juin 2020 (trente juin deux mille-vingt [*sic*]).

La clause pénale est déclarée cumulative au sens de l'article 160, al. 2, CO dans
la mesure où en cas d'inexécution de la présente vente, la partie créancière aura
droit d'exiger de la partie défaillante l'exécution de la vente et le paiement de la
peine de CHF 250'000.-- (deux cent cinquante mille francs). -----

Le débiteur de la peine conventionnelle ne pourra en aucun cas se départir du
présent contrat en réglant, s'agissant d'une clause pénale non libératoire,
l'indemnité ci-dessus de CHF 250'000.-- (deux cent cinquante mille francs). -----

Tous autres dommages et intérêts de la partie non fautive demeurent réservés. --

----- **Condition suspensive** -----

Le présent acte est soumis à la condition suspensive (art. 217 CO) suivante: -----

⇒ réception par le notaire soussigné du prix de vente d'un montant de CHF
5'400'000.--, au jour de l'entrée en jouissance et/ou réception d'un
engagement irrévocable de paiement. -

Si le paiement du prix de vente mentionné ci-avant n'était pas bonifié sous bonne
valeur, La [*sic*] société acquéresse sera en demeure de s'exécuter, sans autre
interpellation. -----

(...) ».

b) Les travaux de transformation, respectivement de rénovation de l'immeuble d'habitation litigieux ont fait l'objet d'un permis de construire délivré le 4 juillet 2019 par le Conseil communal de [...], dont le chiffre 16, intitulé « Contrôle de conformité », a la teneur suivante :

« 16.1 La maître de l'ouvrage ou son mandataire a l'obligation d'informer par écrit la commune et les services de l'Etat qui ont formulé une décision spéciale, de la terminaison des travaux soumis à un permis de construire (LConstr., article 41), selon formulaire ci-annexé. »

c) Par acte notarié instrumenté le 11 juin 2020 par le notaire T._____, « complémentaire à l'acte de vente immobilière avec exécution différée du 22 août 2019 », les parties sont convenues de fixer au 30 septembre 2020 la nouvelle date de l'exécution des prestations (entrée en jouissance et paiement du solde du prix de vente) et de reporter à cette même date celle d'exécution de la clause pénale non libératoire.

En préambule à ce qui précède, elles ont exposé ce qui suit :

« ----- **Exposé** -----

En raison de l'épidémie de la Covid-19, la transformation du bâtiment sur le bien-fonds N° [...] du cadastre [...] ne pourra pas être achevée dans les délais. L'acte de vente garantissait à la date du 30 juin 2020 le transfert de l'ensemble des unités d'étages, copropriétaires du bien-fonds susmentionné, entièrement rénovées conformément au descriptif de construction. Cette échéance ne pouvant être tenue par la société venderesse, sans qu'une faute ne lui soit imputable, les parties se sont en conséquence entendues sur un nouveau terme permettant à la société venderesse d'achever la rénovation du bâtiment et de procéder au transfert de propriété des unités d'étages Nos [...] à [...] [sic] du cadastre [...] ----- ».

L'acte de vente immobilière avec exécution différée du 22 août 2019 conservait pour le surplus toute sa validité.

3. a) Le 13 septembre 2020, l'appelante 1 a relevé ce qui suit dans un courriel adressé à un dénommé « Monsieur V. _____ », retranscrit tel quel [*sic*] :

« Bonjour Monsieur V. _____,

J'ai constaté la semaine passer que les travaux de génie civil n'a avancé pas ou même personne est sur place.

Tous travaux de maçonnerie à ce jours ni sont pas terminer,

Tous les travaux de Electricité dans tous les appartements sont en attente.

Tous les crédences dans les cuisines ne sont pas du tout commerce.

Les salles de bains aucun est terminer.

[...]

Je vois personne sur place depuis la semaine dernière est-ce que l'ascenseur sera mise en service cette semaine.

Les sous seule sont dans une état initiale depuis l'ouverture de ce chantier riens et fais quand pensez-vous de faire installer la chaufferie ?

J'ai constaté en plusieurs reprises que vous mentionner que l'entreprise [...] est inacceptable la pose des cuisines vous ne vous rendez pas compte comme osé dire des choses pareilles quand vous même savaient que vous avez qui vous avez trois mois de retard.

[...]

Je vous rappel encore une fois avez-vous convoqué la commune pour le permis d'habiter oui ou non?

[...] ».

b) L'appelante 2 suivait le déroulement des travaux et l'évolution du chantier par l'intermédiaire de X. _____. Se présentant comme un conseiller en immobilier lors de son audition par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale, le susnommé a indiqué avoir été mandaté par l'appelante 2 « pour la surveillance du chantier de [...] ». Il ressort de ses déclarations qu'il s'est notamment rendu sur place les 2 et 16 juillet 2020, les 5 et 19 août 2020, ainsi que les 3 et 22 septembre 2020. Il a précisé y être retourné « en passant » - suivant d'autres affaires dans l'arc jurassien - entre les 25 et 30 septembre 2020.

Selon X. _____, les travaux de rénovation de l'immeuble litigieux n'étaient « de loin » pas terminés au 22 septembre 2020. Le chauffage n'était toujours pas raccordé, les torches électriques étaient

toujours en vrac et il n'y avait pas de branchements. L'accès handicapé n'avait pas encore été commencé.

c) Le 23 septembre 2020, l'appelante 1 a adressé le courriel suivant à l'appelante 2 :

« [...]

Rampe pour les handicapés 20 octobre terminer [sic]

- mise en service d'ascenseur 15 octobre terminer [sic]

- raccordement chaufferie 15 octobre terminer [sic]

- tableau électrique pose le 12 octobre terminer [sic]

- contrôler des barrières balcons 12 octobre terminer [sic]

- tous les appartements sauf l'attique seront terminer pour le 12 octobre [...] [sic]

- nettoyage de l'extérieur pour le 2 octobre terminer [sic]

- Convocation pour la remise des clés le 28 octobre à 9h00.

[...] ».

d) Par courrier du 25 septembre 2020, l'appelante 2 lui a apporté la réponse suivante :

« [...]

J'ai bien reçu votre courriel du 23 septembre écoulé qui a retenu notre meilleure attention.

Son contenu atteste que les travaux ne seront pas terminés avant la fin du mois d'octobre prochain, si le planning exposé était finalement respecté.

En conséquence, l'entrée en jouissance reportée au 30 septembre 2020 par l'acte complémentaire notarié T._____ du 11 juin 2020 ne pourra pas avoir lieu pour des motifs qui vous sont seuls imputables.

R._____ SA est légitimée à requérir le paiement de la clause pénale à hauteur de CHF 250'000.-, valeur reportée au 30 septembre 2020 par l'art. 3 dudit acte complémentaire.

Nous invitons le notaire T._____, qui nous lit en copie, à établir un constat de carence au 30 septembre 2020 et vous inviter [sic] à procéder au paiement immédiat de la somme précitée.

R._____ SA se doit de vous fixer un ultime délai au 31 octobre 2020 pour procéder à la fin des travaux et permettre l'entrée en jouissance après réception régulière et formelle de ceux-ci, à défaut, elle se réserve de tirer les conséquences définitives de votre demeure.

[...] ».

e) Par courrier du 29 septembre 2020, l'appelante 1 a affirmé que les travaux étaient alors terminés à hauteur de 95 %. Elle a en outre indiqué ce qui suit :

« [...]

Selon l'acte de vente, Maître T._____, nous confirmera que mercredi 30 septembre 2020, le solde du prix de vente de **CHF 5'400'000.-** sera sur son compte client pour qu'on puisse agender la remise des clés de l'immeuble.

Si tél [sic] n'est pas le cas, nous procéderons à l'annulation de l'acte de vente et nous ristournerons, au notaire, la somme de CHF 250'000.- qui représente le versement de vos 2 acomptes.

Tout comme vous, nous nous réservons le droit de requérir [sic] à la clause pénale de CHF 250'000.- par l'article 3 de l'acte complémentaire.

[...] ».

4. a) Le 30 septembre 2020, l'appelante 2 a adressé les lignes suivantes à l'appelante 1 :

« [...]

Votre société se trouve aujourd'hui en demeure faute d'avoir pu procéder normalement à la livraison régulière de l'immeuble après accomplissement de tous les travaux dans le délai prolongé par l'acte complémentaire du 11 juin 2020 ; ce faisant, l'entrée en jouissance n'a pas pu avoir lieu, de sorte que le paiement du solde du prix n'était pas possible en raison de la demeure qui vous est seule imputable.

Ma mandante [ndlr : l'appelante 2] est légitimée à vous réclamer en conséquence le paiement de la clause pénale convenue dans l'acte principal et dont l'échéance a été reportée à ce jour par l'acte complémentaire du 11 juin 2020 ; un délai au 31 octobre 2020 vous est fixé pour l'honorer.

J'attire encore votre attention sur la teneur du courrier du 25 septembre écoulé que ma mandante vous a adressé directement et qui vous est remis à nouveau en annexe, à savoir la fixation d'un nouveau délai au 31 octobre 2020 pour procéder à la fin des travaux et permettre l'entrée en jouissance après réception régulière et formelle de ceux-ci [...] ».

b) Par courrier du même jour, l'appelante 2 a requis du notaire T._____ qu'il lui délivre un constat de carence, en précisant ce qui suit :

« [...]

Quant à ma mandante [ndlr : l'appelante 2], elle ne saurait être considérée être en demeure de paiement dès lors que celui-ci n'était exigible qu'au jour de l'entrée en jouissance selon les termes mêmes de vos actes.

Vous trouverez néanmoins annexé à la présente les attestations émanant de ses banques démontrant qu'elle disposait des avoirs nécessaires pour opérer le versement si la partie venderesse avait fidèlement exécuté ses obligations ; ces documents vous sont exclusivement transmis et à titre confidentiel.

[...] ».

Etaient annexés audit courrier, d'une part, un courrier établi le 30 septembre 2020 par la Banque G. _____ SA à l'attention de « *Messieurs B.A. _____, A.A. _____ et C.A. _____, Y. _____ SA, [...] »*, faisant état d'une relation de compte dont les précités étaient les signataires et dont le montant des actifs déposés s'élevait à plus de 1'300'000 fr., et, d'autre part, un échange de courriels entre A.A. _____ et M. _____, alors employé de la Banque N. _____ SA au bénéfice d'un pouvoir de signature collective à deux, se référant à une demande de confirmation et proposant un texte en ce sens.

Le courrier établi par la Banque G. _____ SA contenait la précision suivante :

« La présente confirmation bancaire est purement informative et ne contient pas de garantie financière d'aucune sorte de notre part. [...] ».

Le texte proposé dans l'échange de courriels précité était pour sa part le suivant :

« Nous confirmons par la présente que la société R. _____, par le biais de notre financement hypothécaire, dispose d'un montant de CHF 4'520'000.00 à compléter par des fonds propres totalisant CHF 1'130'000.00, dont CHF 250'000.00 ont déjà versés [*sic*] sur le compte du notaire en guise d'acompte lors de la signature de l'acte authentique en date du 22.08.2019.

Ce montant n'a pas été versé à la partie venderesse le 30 septembre 2020 comme le stipulait l'acte complémentaire du 11 juin 2020, car l'immeuble faisant l'objet de l'acte en question n'as [*sic*] pas été consigné dûment rénové comme convenu à la date du 30 septembre 2020. »

c) Le 1^{er} octobre 2020, l'appelante 2 a complété son envoi de la veille au notaire T. _____ en lui adressant une attestation délivrée le 30 septembre 2020 par la Banque N. _____ SA, sous la signature de M. _____ et Q. _____, libellée comme suit :

« [...]

Sur votre demande expresse, nous avons le plaisir de vous confirmer que le crédit hypothécaire mis à disposition de votre société à hauteur de CHF 4'520'000.00, dont les termes et conditions sont stipulées dans notre contrat de crédit subséquent daté du 23.08.2019 est toujours en vigueur à ce jour.

Ce financement sera affecté à l'acquisition d'un immeuble locatif de rendement sis, [...] du Registre foncier de [...]), aux conditions formulées dans le contrat de vente immobilière avec exécution différée signé en date du 22.08.2019, en particulier la condition selon laquelle l'entrée en jouissance, la prise de possession et le transfert des profits et des risques doit intervenir le jour du paiement, condition qui à ce jour n'est pas remplie.

[...] ».

d) Le 2 octobre 2020, le notaire T. _____ s'est adressé en ces termes aux parties :

« [...]

Le mandataire de la société acquéresse me demande de lui délivrer un constat de carence qui n'existe pas dans la pratique notariale neuchâteloise.

Il n'est d'ailleurs pas de ma compétence de constater l'achèvement de travaux sans me trouver dans une situation de conflit d'intérêts. En revanche, les articles 1 et 2 de l'acte complémentaire que j'ai instrumenté le 11 juin 2020 stipulent que l'entrée en jouissance est fixée au 30 septembre 2020 et que le paiement du solde du prix de vente interviendra à cette date.

Je confirme n'avoir enregistré aucun versement de la part de la société acquéresse sur le compte clients de mon Etude en date du 30 septembre 2020. Par correspondance du 29 septembre 2020 dont j'ai reçu copie, la société venderesse a informé la société acquéresse que l'immeuble était achevé à hauteur de 95%.

[...] »

5. a) Le même jour, l'appelante 1 a adressé les lignes suivantes à l'appelante 2 :

« [...]

Ainsi que l'administrateur de la société anonyme W._____ SA en a informé R._____ SA par courrier du 29 septembre 2020, ma mandante était prête à procéder à la remise des clefs de l'immeuble, soit à l'entrée en jouissance.

[...]

Au surplus, une lecture attentive de l'acte de vente permet de constater que ma mandante s'est engagée à rénover les unités vendues et que les parties n'ont pas conditionné l'entrée en jouissance au fait que les travaux de rénovation soient totalement terminés à la date de l'entrée en jouissance, preuve en est la teneur de la condition 8 pré-rappelée de l'acte.

[...]

Aussi, au vu de la tournure très désagréable que prennent les événements et du non-respect par R._____ SA de la condition suspensive stipulée dans l'acte notarié du 22 août 2019, je vous informe que la société anonyme W._____ SA renonce définitivement à l'exécution du contrat de vente et restituera à R._____ SA l'acompte de CHF 250'000.00.

[...] »

b) Se référant à ce qui précède, l'appelante 2 a, par courrier du 7 octobre 2020, invité le notaire T._____ à lui restituer l'acompte de 250'000 fr. versé, précisant pour le surplus réserver toutes ses prétentions à l'égard de l'appelante 1.

c) Le 12 octobre 2020, le notaire T._____ a instrumenté, en présence de l'appelante 1, un acte notarié intitulé « Acte emportant annulation unilatérale de l'acte de vente immobilière avec exécution différée du 22 août 2019 et de l'acte complémentaire audit acte du 11 juin 2020 ».

d) L'acompte de 250'000 fr. a été restitué à l'appelante 2, valeur au 13 octobre 2020.

e) Par courrier du 15 octobre 2020, l'appelante 2 a adressé les lignes suivantes à l'appelante 1 :

« [...]

Ma mandante [ndlr : l'appelante 2] prend acte de la décision unilatérale de votre mandante [ndlr : l'appelante 1] de se départir de cette vente tout en contestant le bien-fondé des motifs invoqués.

Contrairement à vos affirmations, R._____ SA ne se trouvait nullement en demeure de paiement dès lors que le solde du prix de

vente n'était payable qu'à l'entrée en jouissance qui n'a pas pu avoir lieu exclusivement en raison de la demeure de votre mandante ; elle a veillé à démontrer au notaire T. _____ qu'elle disposait des fonds pour opérer le transfert de l'immeuble si l'entrée en jouissance avait pu avoir lieu.

Ma mandante détient les preuves suffisantes pour attester que les travaux de rénovation étaient très loin d'être terminés à l'échéance du 30 septembre écoulé ; tout porte à croire qu'ils ne le sont toujours pas à ce jour.

A partir de là, ma mandante reste fondée non seulement à réclamer le paiement de la clause pénale non libératoire de CHF 250'000.-, ainsi que des dommages-intérêts positifs en raison de cette résiliation injustifiée.

[...] ».

6. Les 30 juin 2020 et 4 janvier 2021, X. _____ a adressé à l'appelante 2 deux notes d'honoraires pour le « suivi travaux "[...]" », d'un montant total de 4'750 francs.

7. Selon une note établie le 28 octobre 2020 par le conseil de l'appelante à son attention, le total des honoraires et débours se sont élevés à 2'631 fr. 10, TVA comprise, pour la période du 29 septembre au 27 octobre 2020.

8. a) Par acte du 30 octobre 2020, l'appelante 2 a saisi l'autorité précédente d'une requête de conciliation dirigée contre l'appelante 1.

Une autorisation de procéder lui a été délivrée le 27 janvier 2021.

Les frais de la procédure de conciliation mis à la charge de l'appelante 2 ont été arrêtés à 2'371 francs.

b) Le 19 février 2021, l'appelante 2 a saisi les premiers juges d'une demande dirigée contre l'appelante 1 en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que l'appelante 1 soit condamnée à lui verser la somme de 250'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès et y compris le 1^{er} octobre 2020, de la somme de 710'400 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès et y compris le 2 octobre 2020, de la somme de 2'631 fr. 10, avec intérêt à 5 % l'an dès et y compris le 30 octobre 2020 et d'une somme non

inférieure à 4'750 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès et y compris le 30 octobre 2020.

c) Au pied de sa réponse du 5 mai 2021, l'appelante 1 a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet de la demande. Reconventionnellement, elle a conclu à ce que l'appelante 2 soit condamnée à lui verser la somme de 250'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès et y compris le 1^{er} octobre 2020.

d) Le 9 juillet 2021, l'appelante 2 a déposé une réponse sur demande reconventionnelle en concluant, avec suite de frais et dépens au rejet de celle-ci.

e) A l'audience d'instruction du 12 avril 2022, A.A. _____ pour l'appelante 2 et H. _____ pour l'appelante 1, ont été interrogés en leur qualité de parties, et le témoin X. _____ a été entendu.

f) Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales. Elles ont déposé des plaidoiries écrites les 18 et 19 janvier 2023 et n'ont pas sollicité la fixation d'un délai pour le dépôt de plaidoiries écrites responsives.

En droit :

1.

1.1

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 [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). 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).

1.1.2 Pour être recevable, l'appel doit toutefois être motivé et comporter des conclusions. Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les « faits pertinents », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 23 août 2022/428 consid. 3 ; CACI 12 juin 2020/238 consid. 2.2 et les réf. citées). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1) ; il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Ainsi,

notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 *loc. cit.*).

Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable doive être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC, lequel interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 5A_730/2021 du 9 février 2022 consid. 3.3.2 ; TF 5A_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2). Aussi le défaut de motivation suffisante rend-il l'appel d'emblée irrecevable, sans qu'il y ait lieu d'interpeller l'appelant (TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1 et 3.5.2 ; TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1). Il n'y a pas non plus lieu, en pareil cas, de statuer sur la base du dossier (TF 5A_438/2012 précité consid.2.4).

1.2

1.2.1 Les deux appels ayant été déposés par chacune des parties contre la même décision, les causes présentent une connexité manifeste. Il se justifie ainsi de les joindre pour être traités conjointement dans le présent arrêt (art. 125 let. c CPC).

1.2.2 Les appels ont été formés en temps utile contre une décision finale dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. par des parties disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

1.2.3 Cela étant, on relèvera d'emblée que le mémoire d'appel de l'appelante 1 comprend une partie intitulée « en fait » dans laquelle on ne discerne toutefois aucun grief motivé dirigé contre l'état de fait du jugement attaqué. Il ne sera dès lors pas tenu compte de cette partie irrecevable de l'écriture (cf. ég. *infra* consid. 3.3, 3.4, 4.2 et 5.3.4).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et 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 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5).

3.

3.1 L'appelante 1 fait tout d'abord grief aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé l'art. 82 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) en retenant qu'elle ne s'était pas exécutée ou n'avait pas offert de le faire, ce qui libérait l'appelante 2 de sa propre prestation.

3.2 Dans un premier argument, l'appelante 1 expose que les premiers juges auraient, d'une part, retenu que les prestations des parties devaient être offertes simultanément, pour ensuite indiquer que l'appelante 1 n'était pas en mesure d'offrir la sienne. Elle en déduit que les premiers juges ont en réalité admis qu'elle devait offrir sa prestation antérieurement à l'appelante 2.

Il est cependant manifeste que l'appelante 1 se méprend sur la motivation retenue par les premiers juges. Ceux-ci ont en effet considéré, comme mentionne l'intéressée, que les prestations des parties devaient être offertes simultanément. Ils ont toutefois ensuite effectué une étape

supplémentaire afin d'établir quelles étaient les prestations devant être offertes par chacune des parties. A ce titre, les premiers juges, après interprétation du contrat, ont admis que l'objet que l'appelante 1 devait offrir était un immeuble entièrement rénové. C'est sur cette base qu'ils ont estimé que l'appelante 1 n'était pas en mesure d'offrir sa prestation, et non en se fondant sur une éventuelle antériorité de celle-ci sur l'exécution de la prestation de l'appelante 2. Il s'avère ainsi que l'appelante 1 ne critique en réalité aucunement l'interprétation effectuée par les premiers juges ni leur motivation. En conséquence, son grief ne peut qu'être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

3.3 On déduit en outre de l'argumentaire présenté que l'appelante 1 considère qu'elle pouvait offrir sa prestation, dans la mesure où les travaux de rénovation étaient terminés à 95 % et que la prise de possession n'était qu'une question de jours. Cette position n'est toutefois fondée que sur un courrier du 29 septembre 2020 qu'elle a elle-même élaboré, sans qu'elle expose en quoi une telle situation serait conforme aux exigences contractuelles. Pour ce premier motif, on ne saurait suivre l'appelante 1 et admettre que les travaux étaient suffisamment terminés pour envisager une entrée en jouissance au 30 septembre 2020.

En outre, et surtout, les faits sur lesquels se fonde l'appelante 1 sont contraires à ceux retenus par le jugement attaqué. Celui-ci retient que les travaux n'étaient « de loin » pas terminés le 22 septembre 2020 et que l'appelante 1 elle-même a écrit qu'un certain nombre de travaux devaient encore être effectués. Ainsi, la rampe pour les handicapés ne serait terminée que le 20 octobre 2020, l'ascenseur et le raccordement chaufferie le 15 octobre 2020, le tableau électrique et les appartements – sauf l'attique – le 12 octobre 2020. La remise des clés était d'ailleurs prévue le 28 octobre 2020, selon les propres dires de l'appelante 1 (cf. jugement pp. 5-6, voir également pp. 22-23). Or, celle-ci ne procède à aucune critique des éléments précités et substitue en réalité sans l'établir sa propre version des faits à celle figurant dans le jugement, rendant sa critique irrecevable sur ce point (cf. *supra* consid. 1.1.2).

3.4 Enfin, l'appelante 1 soutient que l'appelante 2 n'aurait pas exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation. On en déduit que la première estime que c'est la seconde qui serait en demeure. Toutefois, à nouveau, l'appelante 1 ne s'en prend pas à la motivation des premiers juges sur ce point (cf. jugement pp. 22 à 24) et ne fait que substituer sa propre appréciation à celle des premiers juges. Cette partie du grief est donc également irrecevable.

3.5 En définitive, le grief doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

4.

4.1 L'appelante 1 considère encore que les premiers juges devaient tenir compte du fait que les retards du chantier étaient dus à la pandémie de COVID-19. A son sens, la pandémie et ses conséquences seraient des faits notoires et celles-ci seraient aisément imaginables. L'appelante 1 aurait expliqué avoir subi les restrictions imposées par les autorités communales et des retards de livraison. Il serait dès lors arbitraire de lui demander de prouver une « réalité incontestable ».

4.2 Le grief est irrecevable car insuffisamment motivé. Il ne comporte aucune critique valable de la motivation des premiers juges quant au fait que l'appelante 1 devait prouver les restrictions qui étaient imposées et les retards de livraison. Par ailleurs, l'appelante 1 n'expose aucunement les raisons pour lesquelles les conséquences spécifiques de la pandémie sur le chantier devraient constituer des faits notoires. Il ne suffit en effet pas d'arguer que sur le principe la pandémie constitue un fait notoire pour démontrer que les limitations relatives au chantier litigieux le seraient également. S'ensuit l'irrecevabilité de la critique.

5.

5.1 L'appelante 2 estime que les premiers juges ont retenu à tort que le dommage positif auquel elle prétendait n'était pas suffisamment démontré. L'appelante 2 estime que la notion de « rendement annuel net

» figurant à l'art. 9 des « conditions de la vente » de l'acte authentique du 22 août 2019 correspond à son dommage, soit à l'intérêt qu'elle avait à ce que le contrat se poursuive. Ce montant, fixé contractuellement à 355'200 fr. durant deux ans, devant être garanti par l'appelante 1, elle estime qu'il correspond à la non-augmentation de son patrimoine.

5.2 Le dommage se définit en général comme une diminution involontaire du patrimoine net du lésé ; celle-ci peut consister en une perte éprouvée ou un gain manqué (ATF 148 III 11 consid. 3.2.3 ; ATF 144 III 155 consid. 2.2 ; ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; ATF 132 III 321 consid. 2.2.1, JdT 2006 1447 ; TF 4A_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.3.1). Dans les conceptions admises, on comprend ainsi le dommage comme la différence entre le montant du patrimoine du lésé après l'événement dommageable et le montant que ce patrimoine du lésé après l'événement dommageable ne s'était pas produit (théorie de la différence) (ATF 144 III 155, *loc. cit.* ; ATF 142 III 23 consid. 4.1 ; ATF 132 III 359 consid. 4 ; ATF 132 III 186 consid. 8.1 ; TF 4A_66/2021, *loc. cit.* ; TF 4A_45/2016 du 20 juin 2016 consid. 2.4.1).

5.3

5.3.1 Les premiers juges ont estimé que la notion de rendement annuel net correspondait au revenu obtenu de la mise en location et non le rendement net des immeubles. Dès lors que l'appelante 2 n'alléguait rien s'agissant des charges, notamment les intérêts hypothécaires et les frais de gérance, qui auraient dû être imputées sur les loyers encaissés pour déterminer le résultat net, elle échouait à apporter la preuve du dommage effectif. L'allocation d'un montant de 710'400 fr., correspondant à deux fois 355'200 fr., soit au rendement annuel net, l'aurait ainsi mise dans une situation meilleure que celle dans laquelle elle se serait retrouvée en cas d'exécution du contrat.

5.3.2 Dans un premier argument, quelque peu confus, on comprend que l'appelante 2 considère que l'appelante 1 a admis la notion de rendement annuel net et qu'ainsi celle-ci serait établie. L'appelante 2 estime que la détermination de la seconde sur son allégué 6 devait

entraîner l'admission de cet allégué. Celui-ci a la teneur suivante : « *l'article prévoit que : « La société venderesse garantit que, pendant une période de deux ans à compter de la date d'entrée en jouissance, soit du trente juin deux mille vingt (30.06.2020) au trente juin deux mille vingt-deux (30.06.2022), le rendement annuel net ne sera pas inférieur à CHF 355'200 (trois cent cinquante-cinq mille deux cents francs). Si contre toute attente, ce montant n'était pas atteint durant la période précitée, la société venderesse s'engage à payer la différence aux acquéreurs qui s'engagent à donner quittance pour solde de tout compte »*. L'appelante 1 s'est déterminée ainsi : « *on se réfère à l'acte notarié invoqué, surplus contesté* ». Il ressort du reste de la procédure que l'allégué en cause reprend l'art. 9 de l'acte authentique du 22 août 2019.

Si on peut en effet s'interroger sur la portée de la détermination de l'appelante 1, qui ne précise pas ce qu'elle conteste alors que l'allégué ne fait que reprendre textuellement l'art. 9 de l'acte authentique, on ne saurait suivre l'appelante 2 lorsqu'elle entend en déduire plus que la simple admission que l'acte précité contient bien une disposition ayant la teneur reproduite. En particulier, l'appelante 1 n'admet pas une définition de la notion de « rendement annuel net » au-delà du texte de l'art. 9.

5.3.3 Dans un argument qu'il convient d'examiner ensuite, l'appelante 2 évoque que l'appelante 1 n'aurait pas contesté valablement devoir le montant litigieux, correspondant à deux années de rendement annuel net, soit 710'400 francs. En effet, l'appelante 1 se serait contentée de contester le principe de la condamnation sans remettre en cause la détermination du dommage.

L'appelante 2 se réfère à ses allégués 48 et 50, auquel il convient d'ajouter l'allégué 49, sur lesquels l'appelante 1 s'est déterminée simplement par « contesté ». On déduit de l'argumentation de la première qu'elle estime que ces déterminations ne sont pas conformes à la jurisprudence (cf. TF 4A_126/2019 du 17 février 2020 ; TF 4A_9/2015 du 29 juillet 2015 ; Serge Segura, in Anne Peroz/Jacques Haldy/Denis Piotet

(éd.), Du Plaict aux plaideurs, Mélanges en l'honneur du Professeur Denis Tappy, L'allégation en procédure civile, enjeux pour le praticien, pp. 735 ss, 746 et la note infrapaginale 58). Elle ne saurait cependant être suivie. En effet, le but poursuivi par les exigences relatives à la contestation est de permettre à la partie concernée de savoir ce qu'elle doit prouver (cf. Segura, op. cit., p. 746 et les réf. citées). En l'espèce, les allégués 49 et 50 portent sur le calcul de l'intérêt positif auquel prétend l'appelante 2, le premier allégué comportant en particulier le calcul effectué et la notion de rendement locatif net. Une détermination « contesté », admissible au regard de l'art. 222 al. 2 CPC (cf. Tappy, *in* Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 19 ad art. 222 CPC), permettait à l'appelante 2 de comprendre que non seulement le principe mais également la quotité du dommage invoqué étaient contestés et qu'elle devait ainsi en apporter la preuve. Dans ce cas, la détermination est suffisante, étant précisé qu'il n'appartenait pas à l'appelante 1 de démontrer en quoi les allégués contestés étaient inexacts (cf. Segura, op. cit., p. 746 et les réf. en note infrapaginale 61). Ainsi, il revenait à l'appelante 2 de prouver l'ensemble des éléments lui permettant de faire valoir son dommage, ce qu'elle n'a pas fait (cf. *infra* consid. 5.3.4).

5.3.4 Dans un dernier argument, l'appelante 2 évoque que le rendement annuel net correspondrait en l'espèce au rendement locatif, qui serait un indicateur mesurant la rentabilité d'un bien immobilier. Elle en déduit que le montant prévu par l'acte authentique du 22 août 2019, soit 355'200 fr., correspond aux revenus locatifs réduits des charges locatives. Il s'agirait, à son sens, d'un fait notoire, respectivement d'une question relevant du droit.

L'appelante 2 ne fait en réalité que substituer sa propre perception de la notion litigieuse, sans véritablement critiquer l'appréciation effectuée par les premiers juges, rendant son argument irrecevable. Elle n'expose en particulier pas pour quelle raison la notion de « rendement annuel net » figurant dans l'acte authentique litigieux pourrait constituer un fait notoire ou correspondre d'évidence à ce qu'elle

soutient. Elle ne procède pas à une démonstration permettant d'admettre que les charges hypothécaires ou les frais de gérance seraient déjà déduits du montant prévu par le contrat. A ce titre, elle ne prouve pas que les parties auraient admis que la notion précitée correspondrait au bénéfice minimal annuel que l'appelante 2 entendait pouvoir tirer de l'exploitation des biens objets de la vente. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont retenu que le dommage auquel prétendait l'appelante 2 n'avait pas été suffisamment prouvé.

5.4 Il s'ensuit que les griefs de l'appelante 2 doivent être écartés, dans la mesure de leur recevabilité. Il en résulte que les autres griefs soulevés, en lien avec les autres conditions prévues par l'art. 97 CO, n'ont pas besoin d'être examinés plus avant.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel de l'appelante 1, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC. Il en va de même de l'appel interjeté par l'appelante 2, le jugement étant confirmé.

Les frais judiciaires relatifs à chaque appel, arrêtés à 5'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.6]) pour l'appelante 1 et à 7'502 fr. (art. 61 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de leurs auteurs respectifs (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance, chacune des parties n'ayant fait que déposer sa propre écriture.

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

- I.** Les causes PT21.008195-240323 opposant I._____ SA à R._____ SA et PT21.008195-240324 R._____ SA à I._____ SA sont jointes.
- II.** L'appel d'I._____ SA est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- III.** L'appel de R._____ SA est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- IV.** Le jugement est confirmé.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 13'102 fr. (treize mille cent deux francs), sont mis à la charge de l'appelante I._____ SA, par 5'600 fr. (cinq mille six cents francs), et à la charge de l'appelante R._____ SA, par 7'502 fr. (sept mille cinq cent deux francs).
- VI.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- VII.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Pierre Heinis, av. (pour I. _____ SA),
- Me Robert Lei Ravello, av. (pour R. _____ SA),

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 30'000 francs.

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

La greffière :