

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} décembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et de Montvallon, juges
Greffière : Mme Clerc

Art. 18, 41 et 151 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...], **C.**_____, à [...], et **D.**_____, à [...], tous trois défendeurs, contre le jugement rendu le 8 mars 2024 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant les appelants d'avec **A.**_____ **SA**, demanderesse, et **G.**_____, appelée en cause, toutes deux à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 mars 2024, dont la motivation a été adressée aux parties le 25 juin 2024, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la Chambre patrimoniale) a dit que le contrat de vente immobilière à terme conclu le 13 février 2018 (ci-après : le contrat de vente) entre A. _____ SA et B. _____, C. _____ et D. _____ était caduc (I), dit que B. _____, C. _____ et D. _____, solidairement entre eux, devaient verser à A. _____ SA un montant de 2'292'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 23 décembre 2020, à titre de remboursement du prix de vente de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] (ci-après : la parcelle litigieuse) (II), dit que A. _____ SA devait restituer à B. _____, C. _____ et D. _____, solidairement entre eux, la parcelle litigieuse (III), dit qu'ordre était donné au Conservateur du registre foncier des districts d[...] et [...] d'inscrire B. _____, C. _____ et D. _____ à la place A. _____ comme propriétaires de la parcelle litigieuse (IV), dit que les frais judiciaires, arrêtés à 65'450 fr., étaient mis à la charge de B. _____, C. _____ et D. _____, solidairement entre eux (V), dit que B. _____, C. _____ et D. _____, solidairement entre eux, devaient rembourser à A. _____ SA la somme de 42'893 fr. versée au titre de son avance des frais judiciaires (VI), dit que B. _____, C. _____ et D. _____, solidairement entre eux, devaient rembourser à A. _____ SA la somme de 5'000 fr. versée au titre des frais de la procédure de conciliation (VII), dit que B. _____, C. _____ et D. _____, solidairement entre eux, devaient verser à A. _____ SA la somme de 15'750 fr. et à G. _____ la somme de 15'750 fr. à titre de dépens (VIII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En substance, la Chambre patrimoniale a retenu que B. _____, C. _____ et D. _____ d'une part, avaient conclu un contrat avec A. _____ SA, d'autre part, instrumenté par la notaire G. _____. Elle a considéré que celui-ci contenait une condition suspensive qui ne s'était pas réalisée, de sorte que chaque partie devait se restituer les prestations effectuées. Ainsi, B. _____, C. _____ et D. _____ devaient rembourser

à A._____ SA le prix de vente versé par cette dernière, qui devait leur restituer la propriété de la parcelle litigieuse. Concernant la responsabilité de G._____, appelée en cause par B._____, C._____ et D._____, la Chambre patrimoniale a estimé que, faute d'allégations et de preuves suffisantes, ces derniers avaient échoué à établir l'existence d'un dommage et son éventuel montant. Elle a également relevé qu'ils n'étaient pas parvenus à établir le lien de causalité entre l'éventuel dommage et les obligations de G._____.

B. **a)** Par acte du 27 août 2024, B._____ (ci-après : l'appelante), C._____ (ci-après : l'appelant 1) et D._____ (ci-après : l'appelant 2) ont interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais, principalement à la réforme des chiffres I à IV de son dispositif en ce sens que toutes les conclusions prises par A._____ SA (ci-après : l'intimée) soient rejetées, que le contrat de vente conclu par les parties ne soit pas considéré comme caduc et que les appelants ne soient débiteurs d'aucun montant envers l'intimée, celle-ci restant propriétaire de la parcelle litigieuse. Subsidiairement, les appelants ont conclu à ce que le jugement soit annulé et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Encore plus subsidiairement s'ils succombaient dans la procédure, les appelants ont conclu que G._____ (ci-après : l'appelée en cause) soit condamnée à leur verser un montant de 2'292'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 23 décembre 2020, ainsi qu'à payer tous les frais judiciaires et dépens de la procédure, y compris l'indemnité équitable allouée au conseil de l'intimée.

b) Par réponse du 2 décembre 2024, l'intimée a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel et s'en est remise à justice quant à la responsabilité de l'appelée en cause.

c) Par réponse du 2 décembre 2024, l'appelée en cause a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel.

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'intimée est une société anonyme, dont le siège est sis à [...] et dont le but est « *l'offre de services et d'activités concernant l'achat, l'administration et la vente d'immeubles ainsi que l'acquisition, la construction, l'exploitation et la revente de tout immeuble, à l'exclusion d'opérations prohibées par la LFAIE [réd. : Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 ; RS 211.412.41], et le courtage dans tous les domaines* ».

Son activité principale consiste à acheter et vendre des biens immobiliers existants, ainsi qu'à réaliser des constructions immobilières. L'intimée est une professionnelle de l'immobilier. E._____ en est l'administrateur président et J._____, K._____, L._____, W._____ et M._____ en sont les administrateurs, tous au bénéfice de la signature collective à deux. Le président et les administrateurs de l'intimée sont rompus aux affaires dans le domaine de l'immobilier. Ils signent régulièrement des actes de ventes immobilières et autres actes authentiques en lien avec des transferts immobiliers.

b) Les appelants étaient propriétaires en main commune de la parcelle litigieuse. Ils n'ont aucune connaissance particulière en matière immobilière. L'appelant 1 est illustrateur, peintre et graphiste. L'appelant 2 est artiste et réalise des graffitis à caractère social avec l'association N._____, dont il est le fondateur. L'appelante travaille dans le marketing et la communication.

P._____ est le père des appelants. Bien qu'il ne se qualifie pas de « professionnel de l'immobilier », il a travaillé toute sa vie dans ce domaine. En effet, il a notamment eu une entreprise de construction (maçonnerie et béton armé), par le biais de laquelle il a participé à des acquisitions et ventes immobilières. La société BB._____ SA est une

société anonyme, dont le but est l'« *entreprise générale de maçonnerie, génie civil et terrassements ; participations* ». BC. _____ en est l'administratrice avec signature individuelle et P. _____ dispose d'une procuration individuelle. Selon l'appelant 1, P. _____ a également travaillé durant deux ou trois ans pour une régie immobilière et s'occupait de la vente de biens immobiliers. P. _____ a représenté et assisté les appelants tout au long du processus de vente de la parcelle litigieuse, sur la base de procurations, et signé la promesse de vente et le contrat y relatif.

c) L'appelée en cause est notaire, et donc officier public, à [...]. Elle connaît personnellement, à titre professionnel, le président de l'intimée, qu'elle tutoie. Elle a été consultée par l'intimée et les appelants afin d'instrumenter la vente de la parcelle litigieuse. Dans ce cadre, les appelants ont toujours été représentés par leur père, P. _____.

2. Selon le plan d'affectation de 1972, la parcelle litigieuse est située en zone intermédiaire.

Le Règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions du 15 décembre 1972, modifié les 14 janvier 1976, 8 avril 1987, 24 octobre 1990 et 19 avril 1995, a notamment la teneur suivante :

« § 3 - Zone intermédiaire

Art. 47 La zone intermédiaire est une zone d'attente dont l'affectation sera

Définition définie ultérieurement sur la base de plans partiels d'affectation ou de quartier dont les périmètres seront déterminés de cas en cas.

Sous réserve des constructions et installations visées à l'article 98, la zone intermédiaire est inconstructible.

La Commune n'entreprend dans cette zone aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable qui pourraient exister.

Dans les fractions de zones intermédiaires hachurées sur les plans, les plans partiels d'affectation ou de quartier prévus à l'alinéa premier institueront obligatoirement une zone agricole à laquelle sera affectée une partie de la

fraction de zone considérée. Cette zone agricole sera localisée en tenant compte des impératifs d'exploitation. »

3. a) Le 10 juin 2015, le Département des institutions et du territoire (ci-après : le DIT), anciennement nommé le BD.____ et de l'environnement (ci-après : le BF.____), a approuvé préalablement un nouveau plan général d'affectation de la Commune de [...] (ci-après : le nPGA) afin de remplacer le plan d'affectation de 1972.

Entendue comme témoin, BJ.____, qui travaille depuis le 1^{er} juin 2010 en qualité de responsable de l'urbanisme à la Commune de [...], a confirmé l'approbation du nPGA par le DIT, précisant qu'il s'agissait d'une approbation préalable, qui permettait à celui-ci de notifier la réponse aux opposants, qui avaient alors trente jours pour recourir à son encontre.

Plusieurs recours ayant été formés contre cette décision, le nPGA de la Commune de [...] a fait l'objet d'un certain nombre d'amendements qui ont également été approuvés préalablement par le DIT, en date du 10 janvier 2017.

b) Le nPGA prévoyait que la parcelle litigieuse serait sise en zone de [...].

Le Règlement du plan général d'affectation de janvier 2019 a notamment la teneur suivante :

« Art. 9 ZONE [...] »

Art. 9.1 Définition

¹ La zone de [...] est destinée aux bâtiments de faible densité, tels que villas individuelles ou groupées, habitations superposées ou juxtaposées, qui s'échelonnent sur le coteau. »

c) L'adoption du nPGA avait ainsi une incidence directe sur la constructibilité de la parcelle litigieuse.

4. Par arrêt du 17 janvier 2018, la Cour de droit administratif et public (ci-après : la CDAP) a admis très partiellement un recours ([...]) formé contre la décision du BF._____ du 10 janvier 2017 approuvant préalablement des modifications du nPGA de la Commune de [...] et contre une décision du 12 octobre 2016 du Conseil Communal de [...] adoptant ces modifications du nPGA, et a rejeté un recours ([...]) formé contre une décision du BF._____ du 10 juin 2015 approuvant préalablement le nPGA et contre une décision des 3 et 4 septembre 2014 du Conseil communal de [...] adoptant ce nPGA.

Par arrêt du 17 janvier 2018, la CDAP a rejeté un recours ([...]) formé contre une décision du BF._____ du 10 juin 2015 approuvant préalablement le nPGA de la Commune de [...] et contre une décision du 4 septembre 2014 du Conseil communal de [...] adoptant ce nPGA, et a rejeté un recours ([...]) formé contre une décision du BF._____ du 10 janvier 2017 approuvant préalablement des modifications du nPGA et contre une décision du 12 octobre 2016 du Conseil Communal de [...] adoptant ces modifications du nPGA.

5. Le 12 février 2018, l'intimée a versé un total de 100'000 fr. sur le compte de consignation de l'appelée en cause.

6. a) Le 13 février 2018, l'intimée et les appelants ont conclu un contrat de vente à terme par devant l'appelée en cause. Les appelants étaient alors représentés par leur père, P._____. L'objet du contrat était la vente de la parcelle litigieuse par les appelants à l'intimée pour un prix total de 2'292'000 francs. Ce contrat a notamment la teneur suivante :

« **2. Etat** : l'immeuble susdésigné sera transféré dans son état actuel tel que visité par l'acquéreur, avec ses parties intégrantes et accessoires quelconques. L'acquéreur déclare bien le connaître et ne formule aucune réserve.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des servitudes susdésignées dont il a reçu les extraits.

3. Restrictions de la propriété foncière : certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui peuvent résulter des dispositions sur la police des constructions ou sur les rapports de voisinage.

L'acquéreur déclare s'être suffisamment renseigné auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur les possibilités de construction, et d'exploitation existant sur l'immeuble vendu et les immeubles environnants. Il déclare connaître la zone d'affectation dans laquelle est englobée ledit immeuble ainsi que son état d'équipement.

Les comparants déclarent avoir bonne connaissance de la problématique du redimensionnement des zones à bâtir imposé par la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Ils confirment avoir également bonne connaissance du projet de modification de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), notamment en ce qui concerne la révision des plans directeurs et plans d'affectation et les principes de compensation de la plus-value ou d'indemnisation fondées sur une mesure d'aménagement du territoire ou l'octroi d'une autorisation exceptionnelle.

Les parties déclarent en outre avoir pris tous renseignements utiles auprès de la Commune quant aux éventuels projets de révision ou d'adoption d'un nouveau plan général d'affectation ou plan de quartier concernant la parcelle objet du présent acte.

Les parties confirment expressément que, le cas échéant, le débiteur de la taxe sur la plus value (*sic*) ou l'ayant-droit de l'indemnité sera l'acquéreur.

4. Garanties : l'immeuble sera vendu tel qu'examiné par l'acquéreur, sans garantie légale ni conventionnelle pour les défauts matériels ou juridiques, apparents ou cachés dont il pourrait être affecté, que ces défauts soient connaissables ou non. L'article 199 du Code des Obligations, relatif aux défauts volontairement cachés, est réservé.

L'acquéreur confirme savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues par le Code des obligations, notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts.

Les comparants déclarent que le prix de vente a été convenu en tenant compte de cette exclusion de garantie.

[...]

11. Entrée en possession et jouissance : elle aura lieu le jour de la signature de la réquisition de transfert immobilier.

12. Transfert des profits et risques : il aura lieu le jour de l'inscription du transfert immobilier au Registre foncier.

[...]

16. Terme d'exécution : le terme d'exécution des présentes est fixé au **dernier jour ouvrable du 12^{ème} (douzième) mois complet** suivant l'entrée en force (en vigueur) du nouveau plan général d'affectation (PGA) de la Commune de [...], **au plus tard**, mais **dans les 45 jours** suivant l'entrée en force (en vigueur) du permis de construire un bâtiment d'habitation, définitif et

exécutoire, l'acquéreur devant acquitter, au plus tard ledit jour, en mains du notaire, le solde du prix de vente susmentionné, dont ici mise en demeure.

Les comparants donnent ici mandat au notaire G. _____ :

- de constater le paiement de la totalité du prix de vente,
- de requérir sous sa seule signature le transfert immobilier.

La réquisition de transfert sera déposée au Registre foncier dans les 14 jours qui suivront la date de la constatation de paiement.

La présente vente à terme est conclue ferme de part et d'autre, aucune des parties ne pouvant se délier même en payant un dédit.

Toutefois, le présent acte sera considéré comme caduc, sans indemnité de part ou d'autre :

- le **31 décembre 2019** si le nouveau plan général d'affectation (PGA) de la Commune de [...] n'est pas entré en vigueur au 31 décembre 2019, ou
- le **30 juin 2020** si le nouveau plan général d'affectation (PGA) de la Commune de [...] n'est pas entré en vigueur avant le 30 juin 2019 (*sic*). »

Au moment de la signature de ce contrat de vente à terme du 13 février 2018, le nPGA n'était pas en vigueur.

b) L'intimée a acquis la parcelle litigieuse afin d'y réaliser un projet de construction conforme à la zone de [...] résultant de sa nouvelle affectation dans le projet de nPGA de la Commune de [...]. La perspective de réaliser un projet immobilier sur la parcelle litigieuse était clairement à l'origine de la volonté de l'intimée de l'acquérir.

L'intimée n'aurait pas conclu le contrat de vente sans avoir la certitude que le nPGA entrerait en vigueur et que la parcelle litigieuse deviendrait constructible. Interrogé comme partie, E. _____ a précisé que lorsqu'ils s'étaient rendus sur le terrain, on leur avait dit que le projet était possible, précisant que le prix de 1'000 fr. le m² en tenait d'ailleurs compte, alors que si le terrain n'était pas constructible, il ne valait plus que 50 fr. le m².

L'intimée allègue que la constructibilité du terrain était une qualité promise, ou à tout le moins attendue, de la parcelle litigieuse.

Interrogés comme parties, E. _____ et l'appelant 1 ont confirmé cette allégation. E. _____ a précisé n'avoir jamais rencontré ni

discuté avec les appelants et n'avoir traité qu'avec leur père. De son côté, l'appelant 1 a déclaré qu'il était clair pour lui que l'intimée avait acheté la parcelle litigieuse pour construire, au vu du nom de la société, mais qu'il n'avait toutefois pas connaissance du contenu du projet. Il a également confirmé qu'il était au courant que la parcelle litigieuse était inconstructible avant l'entrée en vigueur du nPGA. Entendu comme témoin, P._____ a indiqué qu'il connaissait E._____ et l'appelée en cause dans un cadre professionnel et qu'il n'avait pas discuté de la procédure, ni avec E._____, ni avec l'appelée en cause, ni avec le conseil des appelants, mais qu'il en avait parlé avec ses enfants. Il a déclaré qu'il avait vu certaines des écritures, parce qu'elles lui étaient transmises directement par le conseil des appelants et qu'il les transmettait ensuite à ceux-ci. Il a confirmé avoir assisté à tous les entretiens avec le conseil des appelants, mais a contesté lui avoir donné des instructions dans le cadre de cette procédure, expliquant que c'était le conseil des appelants qui le conseillait et que c'étaient les appelants qui le payaient. Il a également confirmé avoir lui-même rapporté les faits de la procédure au conseil des appelants. Au vu du rôle central que P._____ a joué dans le processus de vente de la parcelle litigieuse et de ses liens familiaux avec les appelants, son témoignage doit être examiné avec circonspection et n'être retenu que dans la mesure où il est corroboré par d'autres éléments au dossier. Lors de son audition, il a confirmé que la constructibilité du terrain de la parcelle litigieuse était une condition de la vente. Il a expliqué que si le terrain était constructible, l'intimée les payait et que si tel n'était pas le cas, elle ne les payait pas et l'acte de vente était caduc, ce qui était d'ailleurs prévu dans la promesse de vente. Il a confirmé que, lors de la signature de l'acte, il savait que la parcelle litigieuse était inconstructible avant l'entrée en vigueur du nPGA. Il a encore confirmé que, l'intimée étant une société qui fait de la promotion immobilière, il était clair pour lui qu'elle entendait construire, précisant qu'il ignorait quel projet elle avait sur la parcelle litigieuse et que cela ne le regardait pas. Dès lors que les déclarations des parties et du témoin concordent sur ce point, il convient de retenir que la constructibilité du terrain de la parcelle litigieuse était bien une qualité promise, ou à tout le moins attendue, de la parcelle.

A la question de savoir si l'exécution de la vente était conditionnée à l'approbation du nPGA, l'appelée en cause a indiqué que tel n'était pas le cas. Elle a expliqué que l'approbation du nPGA n'était pas formellement une condition, à la demande expresse de P._____, qu'il avait été tenu compte de cette problématique dans le cadre du délai de paiement prévu, mais qu'une caducité avait été prévue si le nPGA n'entrait pas en vigueur. Elle a déclaré avoir suivi les instructions qui lui avaient été données, mais ignorer tout des conséquences juridiques de ce qui avait été prévu. Elle a précisé que P._____ avait expressément demandé que cette problématique ne soit pas évoquée sous la clause habituelle « *condition* » et qu'il s'agissait donc de supprimer le terme « *condition* » et de laisser le terme de « *paiement prévu* ». Quant à l'appelant 1, il a déclaré qu'il était conscient du fait que l'exécution de la vente était conditionnée à l'entrée en vigueur du nPGA et qu'il en avait discuté avec son père.

A la question de savoir si, lors de la signature de l'acte, l'attention de l'intimée avait été expressément attirée sur la situation juridique et sur la problématique du redimensionnement des zones à bâtir ainsi que sur les projets en cours d'adoption du nPGA et si l'intimée en avait ainsi parfaitement perçu les enjeux, l'appelée en cause a répondu que l'acte avait été lu, comme cela était prévu, et que, selon elle, s'agissant de professionnels de l'immobilier, ils en percevaient parfaitement les enjeux, sans pouvoir toutefois dire que tel était bien le cas. Elle a précisé avoir lu l'acte et ne rien avoir ajouté de plus lors de l'instrumentalisation de celui-ci.

L'appelée en cause a admis qu'elle était au courant de la modification du plan général d'affectation et de l'avis de la Commune de [...], mais pas du statut de la parcelle litigieuse et des procédures à la CDAP et au Tribunal fédéral.

7. Par décision du 21 mars 2018, la CDAP a pris acte du retrait du recours de l'H. _____ contre la décision du 10 juin 2015 du BF. _____ approuvant préalablement le nPGA et contre la décision du 4 septembre 2014 du Conseil communal de [...] adoptant ce nPGA, la cause étant rayée du rôle ([...]).

8. a) L'intimée a établi un projet de construction de deux immeubles de six appartements chacun et d'un garage sous-terrain sur la parcelle litigieuse. Ce projet se fondait exclusivement sur le nPGA. Elle a entrepris diverses démarches officielles concernant ce projet (notamment analyse du terrain, discussions avec le Service technique de la Commune de [...], soumission de plans préliminaires à la Commune).

b) Le 25 juin 2018, l'intimée, en qualité de maître d'œuvre, et I. _____ SA, en qualité d'architecte, ont signé un contrat relatif à des honoraires d'architecte concernant un projet de construction de logements sur la parcelle litigieuse.

9. Par ordonnance du 8 octobre 2018, la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral a rejeté la demande d'effet suspensif dans le cadre d'un recours contre l'arrêt de la CDAP du 17 janvier 2018 ([...], [...]). Cette ordonnance relève notamment « *qu'il n'y a en principe pas de raison de suspendre l'entrée en force d'une décision relative à l'approbation préalable d'un plan d'affectation qui doit encore faire l'objet d'une approbation définitive selon le droit cantonal* ».

10. Par courrier du 17 janvier 2019, le BN. _____ a annoncé à la Commune de [...] que « *suite aux approbations du BD. _____ et de l'environnement (BF. _____) du 10 juin 2015 et du 10 janvier 2017 et à la décision de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du 21 mars 2018, [le nPGA de la Commune de [...] était] entré en vigueur à la date de la décision de la CDAP précitée* ».

11. Par communiqué de presse du 24 janvier 2019, la Municipalité de [...] a annoncé l'entrée en vigueur du nPGA. Le communiqué précisait cependant que huit parcelles voyaient l'affectation approuvée par le Département cantonal annulée par la décision du Tribunal cantonal, ces huit parcelles représentant des portions minimales du territoire urbanisé et n'empêchant dès lors pas le déploiement global du nPGA, et que quatre recours étaient encore pendants par-devant le Tribunal fédéral.

12. Les 1^{er} et 23 mai 2019, l'intimée a soumis son projet de construction au BP._____ de [...]. Ce projet était basé sur l'affectation de la parcelle litigieuse en zone de [...].

Le 11 juin 2019, le BP._____ de [...] a demandé à l'intimée plusieurs modifications du projet et requis des compléments de pièces.

13. Le 11 septembre 2019, l'appelée en cause a adressé à l'intimée un courriel, dont la teneur est notamment la suivante :

« L'échéance de la vente à terme avec la famille C._____ [/es *appelants*] est fixée au dernier jour ouvrable du 12^{ème} mois complet suivant l'entrée en vigueur du nouveau PGA de [...].

Ce dernier est entré en vigueur le 17 janvier 2019, ce qui porte le terme d'exécution au **vendredi 31 janvier 2020, au plus tard, Mais 45 jours** (il faut comprendre ouvrables et non ouvrables) **suivant l'entrée en force du permis de construire.**

Si le permis va être déposé ces jours, je pense que la date d'exécution restera probablement le 31 janvier 2020, car le temps restant apparaît trop court pour encore intégrer les 45 jours.

Je rappelle que cet acte ne contenait pas de condition et que dès lors, l'exécution de cette vente à terme doit être effectuée au plus tard le 31 janvier 2020. »

14. Par courriel du 17 septembre 2019, l'appelée en cause a transmis à P._____ une procuration en faveur de l'intimée relative à la demande de permis de construire et a requis des appelants la signature

de cette procuration, qui permettrait de soumettre à l'enquête publique un projet immobilier.

15. Le 4 octobre 2019, l'intimée, représentée par son architecte I. _____ SA, a déposé auprès de la Commune de [...] un dossier complet en vue d'une mise à l'enquête. Elle a transmis au BP. _____ de [...] différents documents pour contrôle avant la mise à l'enquête publique concernant la « Parcelle No [...] à [...], O. _____ [ancienne raison sociale de l'intimée], *Projet de construction de deux immeubles de 6 appartements chacun* ».

A ce stade, l'intimée considérait que le nPGA était entré en vigueur et a pris bon nombre de dispositions et consenti ensuite de nombreux frais quand bien même elle n'était pas encore formellement inscrite en qualité de propriétaire au registre foncier.

16. Par courriel du 26 novembre 2019, l'appelée en cause a rappelé à l'intimée que « *conformément à [son] courriel du 11 septembre dernier, l'exécution de la vente à terme [était] prévue au 31 janvier 2020 au plus tard* » et lui a demandé de lui communiquer le nom de l'établissement bancaire qui financerait l'acquisition afin qu'elle puisse organiser le transfert des fonds.

17. Par courriel du 7 janvier 2020, l'appelée en cause a indiqué à l'intimée que le solde du prix de vente, majoré d'une provision pour les droits de mutation et frais d'achat, devait être versé. Elle proposait plusieurs dates pour la signature de l'acte hypothécaire.

Par courriel du 11 janvier 2020, l'intimée a répondu avoir choisi la date du 23 janvier 2020.

18. Le 21 janvier 2020, l'intimée a versé un montant de 1'146'000 fr. sur le compte de consignation de l'appelée en cause.

Le 30 janvier 2020, l'intimée a obtenu un crédit hypothécaire à hauteur de 1'146'000 fr., montant qui a été versé sur le compte de consignation de l'appelée en cause.

L'intimée a ainsi manifesté sa volonté de poursuivre la vente jusqu'à son terme.

Interrogé comme partie, E. _____ a déclaré que c'était parce que l'appelée en cause l'avait informé que l'exécution de la vente à terme était prévue pour le 31 janvier 2020 qu'il s'était acquitté du versement.

19. Le 31 janvier 2020, l'appelée en cause a requis le transfert de propriété et l'intimée est ainsi devenue propriétaire de la parcelle litigieuse.

Tant les instructions données par l'intimée à l'appelée en cause que le fait que celle-ci requière le transfert immobilier le 31 janvier 2020 montrent que toutes les deux considéraient que le nPGA était bien entré en vigueur au terme prévu dans le contrat.

Interrogée comme partie, l'appelée en cause a déclaré qu'elle ignorait alors que des procédures étaient encore en cours devant le Tribunal fédéral, que celui-ci avait levé l'effet suspensif et qu'il existait un risque d'une annulation du nPGA.

20. a) Par deux arrêts du 16 avril 2020, le Tribunal fédéral a annulé le nPGA :

- dans un arrêt [...], la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral a admis un recours formé contre l'arrêt de la CDAP du

17 janvier 2018 ([...], [...]), réformé l'arrêt attaqué et renvoyé la cause pour nouvelle décision à la Commune de [...], dans le sens des considérants.

- dans un arrêt [...], la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral a admis un recours formé contre l'arrêt de la CDAP du 17 janvier 2018 ([...], [...]), réformé l'arrêt attaqué et renvoyé la cause pour nouvelle décision à la Commune de [...], dans le sens des considérants.

b) Par arrêt [...] du 16 avril 2020, la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral a notamment rejeté un recours formé contre l'arrêt de la CDAP du 17 janvier 2018 ([...]).

21. Le 8 juin 2020, la Commune de [...] a rédigé un communiqué de presse dont la teneur est notamment la suivante :

« Annulation de l'entrée en vigueur partielle du plan général d'affectation de [...] (PGA) - territoire urbanisé - par décision du Tribunal fédéral

La Municipalité de [...] a pris connaissance avec regrets, dans sa séance du 5 juin 2020, des arrêts rendus par le Tribunal fédéral le 16 avril 2020 [...], concernant les recours qui avaient été déposés à l'encontre du nouveau plan général d'affectation - territoire urbanisé.

Ces arrêts ([...] et [...]) ont pour conséquence l'annulation complète du nouveau PGA de [...], malgré l'accord qui était intervenu en 2015/2016 entre la Commune et l'Office fédéral du développement territorial (ARE), [...].

Pour mémoire, la Municipalité communiquait le 22 janvier 2019 l'entrée en vigueur du plan général d'affectation de [...] (PGA) - territoire urbanisé, tel que validé par le Conseil communal. Cette entrée en vigueur était néanmoins partielle, notamment à cause de recours pendants auprès du Tribunal fédéral. La Municipalité avait ensuite pu traiter les demandes de permis de construire selon les règles du nouveau plan général d'affectation, le Tribunal fédéral ayant en effet décidé de lever l'effet suspensif. Il avait basé sa décision sur le fait que la méthode retenue pour effectuer le dimensionnement de la zone à bâtir avait été élaborée d'un commun accord avec l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Le Tribunal fédéral a finalement estimé que cette méthode de calcul était non conforme au droit fédéral. »

Le témoin BJ._____ a précisé que lorsque la Commune de [...] parlait d'entrée en vigueur « *partielle* », cela signifiait qu'une portion du territoire communal était concernée par le recours et que dès lors dite portion n'obtenait pas le statut prévu par le nPGA. Elle a en outre confirmé que, dès le départ, il était prévu que l'entrée en vigueur soit partielle et que la Municipalité avait été particulièrement attentive à l'utilisation de ce terme. Elle a également confirmé que le nPGA ne s'appliquait pas aux parcelles faisant l'objet du recours, que le nPGA était bien entré en vigueur pour les parcelles qui n'étaient pas concernées par les procédures en cours et qu'on en voulait pour preuve que des projets avaient été soumis à la Commune sur la base du nPGA et que cette dernière avait délivré des permis de construire et des autorisations sur cette base.

22. **a)** Le 11 juin 2020, le conseil de l'intimée a adressé à chacun des trois appelants un courrier, dont la teneur est notamment la suivante :

**« Parcelle No [...], plan n° [...] de la commune de [...]
Vente à terme du 13 février 2018 par MM. C._____ et
D._____ et Mme B._____ à O._____ SA [intimée]
Avis des défauts**

[...]

L'acte de vente à terme du 13 février 2018 prévoit que le terme d'exécution de la vente est fixé au dernier jour ouvrable du 12^{ème} mois complet suivant l'entrée en force du nouveau plan général d'affectation (PGA) de la Commune de [...].

L'entrée en vigueur du PGA de la Commune de [...] était ainsi clairement une condition de la vente.

Or, suite à l'annulation du PGA de la Commune de [...] par le Tribunal fédéral, il apparaît que la condition de l'entrée en vigueur dudit PGA prévue par l'acte de vente à terme du 13 février 2018 n'est pas remplie.

Ma cliente analyse actuellement les conséquences juridiques de cette situation. Elle constate toutefois d'ores et déjà que suite à l'annulation du PGA de la Commune de [...], la parcelle est inconstructible.

Elle vous notifie dès lors, par la présente, un avis des défauts au sens de l'article 201 du Code des obligations. »

Le courrier adressé à l'appelante lui a été envoyé une nouvelle fois le 1^{er} juillet 2020, l'intimée ayant dû effectuer des recherches pour trouver son adresse.

b) Les appelants allèguent qu'il est faux de dire que la parcelle litigieuse est inconstructible, car, même si le plan d'affectation de 1972 proscrit toute construction sur cette parcelle, un nouveau plan d'affectation est en cours d'élaboration à la Commune de [...] et qu'il remplacera celui que le Tribunal fédéral a annulé, ce qui permettra l'implantation de constructions sur la parcelle litigieuse, si bien que l'intimée n'est que temporairement privée du droit de construire sur sa parcelle. L'appelée en cause allègue qu'il est vraisemblable que la parcelle litigieuse sera à nouveau colloquée en zone constructible dans un avenir proche. La seule preuve offerte à l'appui de ces allégations est l'audition du témoin BJ._____.

Le témoin BJ._____ a déclaré qu'il était exact de dire que cette parcelle était inconstructible, car, à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral, c'était le plan d'affectation de 1972 qui s'appliquait, celui-ci prévoyant qu'elle était en zone intermédiaire, donc en zone inconstructible. Elle a ajouté que la zone intermédiaire n'était plus vraiment une zone en attente qui pourrait devenir constructible selon l'ancien droit et qu'aujourd'hui, elle était plus l'antichambre de la zone agricole que celle de la zone à bâtir, précisant qu'on ne pouvait toutefois exclure qu'un jour elle devienne une zone constructible. Elle a en outre confirmé qu'il y avait un dispositif de plan d'affectation, qui gelait le plan général d'affectation de 1972, et que la Municipalité entendait mandater prochainement une société pour réviser le plan général d'affectation. Elle a déclaré que, tant que les études n'avaient pas été faites, elle ne pouvait pas dire s'il était vraisemblable que la parcelle litigieuse serait à nouveau colloquée en zone constructible dans un avenir proche. Elle a précisé que la zone réservée était applicable cinq ans, selon elle en application de l'art. 49 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 ; BLV 700.11), et prolongeable de trois ans, étant précisé que l'échéance des cinq ans pourrait être mars 2026 si l'on tenait compte d'un *dies a quo* à la date de publication. Elle a ajouté que la jurisprudence admettait toutefois également un *dies a quo* à la date de l'entrée en force, qui serait cette année [réd. : 2023]. Elle a relevé qu'au bout de ces huit

ans, la Municipalité devait avoir mis un plan général d'affectation à l'enquête publique et que si tel n'était pas le cas, une tutelle pourrait être mise en place par le Département (art. 134 à 135 LATC).

23. Le 19 juin 2020, la Municipalité de [...] a adressé à I. _____ SA un courrier, dont la teneur est notamment la suivante :

« Parcelle(s) No(s) [...] du cadastre de la Commune de [...] - projet en cours

[...]

Le projet cité sous rubrique est en cours d'élaboration et se fonde sur la base du nouveau Plan général d'affectation (PGA) entré partiellement en vigueur en janvier 2019.

Par le biais des jugements [...] et [...], le Tribunal fédéral a annulé les décisions du Département cantonal et du Conseil communal de [...], qui ont permis l'entrée en vigueur partielle du Plan général d'affectation de [...] (PGA) en janvier 2019.

Le nouveau PGA de [...] devient dès lors sans effet et le projet en cours d'élaboration ne peut se poursuivre tel quel, car il se fonde sur une base légale annulée.

[...]

Nous vous invitons à examiner dans quelle mesure le projet pourrait être revu, afin de correspondre au cadre légal du plan des zones de 1972 qui est, à ce jour, le seul document qui régit valablement le territoire communal. »

Le témoin BJ. _____ a précisé qu'il s'agissait d'un courrier type, qui avait été adressé par la Commune à tous les projets en cours ou en train d'être élaborés et qui étaient concernés par l'arrêt du Tribunal fédéral.

24. a) Par courrier du 3 juillet 2020, le conseil des appelants a indiqué au conseil de l'intimée que ses mandants contestaient endosser la moindre responsabilité en lien avec l'exécution de l'acte de vente à terme et rejetaient d'ores et déjà toutes les prétentions de l'intimée. Il a notamment indiqué que le nPGA était entré en vigueur le 17 janvier 2019, conformément au communiqué de presse de la Commune de [...] du 24 janvier 2019.

Par courrier du 31 août 2020, le conseil de l'intimée a répondu au conseil des appelants que le nPGA n'était pas entré en vigueur le 17 janvier 2019, un recours ordinaire ayant été interjeté à l'encontre de celui-ci et la cause étant, à cette date, encore pendante par-devant le Tribunal fédéral qui avait ensuite annulé le nPGA par arrêt du 16 avril 2020, si bien qu'il n'était jamais entré en vigueur. Il a relevé que l'entrée en vigueur du nPGA représentait une condition essentielle de la vente, que cette condition n'ayant jamais été remplie, le contrat de vente à terme avait été exécuté sans cause valable et qu'en application de son art. 16, le contrat de vente à terme devait être considéré comme caduc. Il a ajouté que les prestations de chacune des parties devaient donc être restituées et a demandé au conseil des appelants de lui confirmer, dans un délai de quinze jours, l'accord de ceux-ci quant au remboursement intégral du prix de vente.

b) Le 30 octobre 2020, le conseil de l'intimée a adressé au conseil des appelants un courrier, dont la teneur est notamment la suivante :

« Le nouveau PGA de la Commune de [...] n'étant jamais entré en vigueur, l'une des conditions essentielles du contrat de vente à terme du 13 février 2018 conclu entre nos mandants n'a pas été remplie.

Par conséquent, c'est sous l'emprise d'une erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO que les parties ont exécuté le contrat et que ma mandante s'est acquittée du prix de la vente.

Par la présente, ma mandante déclare invalider toutes les démarches effectuées afin d'exécuter le contrat de vente à terme du 13 février 2018, soit en particulier le versement de la somme de CHF 2'192'000.- effectué le 31 janvier 2020.

A toutes fins utiles, elle invalide également le contrat précité lui-même. »

Par lettre du 3 novembre 2020, le conseil des appelants a répondu que ses mandants maintenaient leur position exprimée dans leur lettre du 3 juillet 2020, rejetant les prétentions de l'intimée.

c) Le 18 décembre 2020, le conseil de l'intimée a adressé au conseil des appelants un courrier, dont la teneur est notamment la suivante :

« Ma mandante, A. _____ SA, maintient intégralement sa position.

J'ajoute toutefois que la constructibilité du terrain vendu était une condition essentielle du contrat, au point que l'entrée en vigueur du nouveau PGA était une condition de son exécution.

Or, l'annulation du nouveau PGA par le Tribunal fédéral a rendu la parcelle vendue inconstructible. Pour ce motif également, c'est donc sous l'emprise d'une erreur essentielle que ma cliente a conclu puis exécuté le contrat.

Au vu de ce qui précède, elle confirme et au besoin réitère l'invalidation du contrat de vente à terme du 13 février 2018. »

25. a) Le 21 décembre 2020, l'intimée a déposé, auprès de la Chambre patrimoniale, une requête de conciliation à l'encontre des appelants. Ensuite de l'échec de la tentative de conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée à l'intimée et les frais de la procédure y relative, arrêtés à 5'000 fr., ont été mis à la charge de celle-ci.

b) Par demande du 18 mars 2021, l'intimée a pris, à l'encontre des appelants, les conclusions suivantes :

« **A la forme**

1. Déclarer recevable la présente écriture.

Au fond

Principalement

2. Constaté que le contrat de vente à terme conclu le 13 février 2018 entre A. _____ SA et Madame B. _____, Monsieur C. _____ et Monsieur D. _____ est caduc.

Cela fait

3. Condamner Madame B. _____, Monsieur C. _____ et Monsieur D. _____, conjointement et solidairement, à verser à A. _____ SA un montant de CHF 100'000.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 13 février 2018, ainsi qu'un montant de CHF 2'192'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 janvier 2020, à titre de remboursement du prix de vente de la parcelle n°[...] de la Commune de [...].

4. Ordonner au Conservateur du registre foncier du Canton de Vaud que la propriété de A. _____ SA sur le bien-fonds n°[...] de la Commune de [...] soit radiée.

5. Donner acte à Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____ que A._____ SA tient à leur disposition l'objet de la vente.
6. Condamner Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____, conjointement et solidairement, en tous les frais et dépens de la présente procédure, lesquels comprendront une indemnité équitable pour les honoraires du Conseil soussigné.
7. Débouter Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____ de toutes autres ou contraires conclusions.

Subsidiairement

8. Sur action rédhibitoire, condamner Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____, conjointement et solidairement, à verser à A._____ SA un montant de CHF 100'000.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 13 février 2018, ainsi qu'un montant de CHF 2'192'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 janvier 2020, à titre de remboursement du prix de vente de la parcelle n°[...] de la Commune de [...].
9. Ordonner au Conservateur du registre foncier du Canton de Vaud que la propriété de A._____ SA sur le bien-fonds n°[...] de la Commune de [...] soit radiée.
10. Donner acte à Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____ que A._____ SA tient à leur disposition l'objet de la vente.
11. Condamner Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____, conjointement et solidairement, en tous les frais et dépens de la présente procédure, lesquels comprendront une indemnité équitable pour les honoraires du Conseil soussigné.
12. Débouter Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____ de toutes autres ou contraires conclusions.

Plus subsidiairement

13. Constater que le contrat de vente à terme conclu le 13 février 2018 entre A._____ SA et Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____ a été valablement invalidé.

Cela fait

14. Condamner Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____, conjointement et solidairement, à verser à A._____ SA un montant de CHF 100'000.-, avec intérêts à 5% l'an dès le 13 février 2018, ainsi qu'un montant de CHF 2'192'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 janvier 2020, à titre de remboursement du prix de vente de la parcelle n°[...] de la Commune de [...].
15. Ordonner au Conservateur du registre foncier du Canton de Vaud que la propriété de A._____ SA sur le bien-fonds n°[...] de la Commune de [...] soit radiée.

16. Donner acte à Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____ que A._____ SA tient à leur disposition l'objet de la vente.
17. Condamner Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____, conjointement et solidairement, en tous les frais et dépens de la présente procédure, lesquels comprendront une indemnité équitable pour les honoraires du Conseil soussigné.
18. Débouter Madame B._____, Monsieur C._____ et Monsieur D._____ de toutes autres ou contraires conclusions. »

c) Par réponse du 30 septembre 2021, les appelants ont conclu, avec suite de frais, au rejet de toutes les conclusions prises par l'intimée dans sa demande du 18 mars 2021.

d) Par prononcé du 8 avril 2022, la juge déléguée de la Chambre patrimoniale a autorisé les appelants à appeler en cause G._____ dans le cadre de la procédure qui les oppose à l'intimée, afin de prendre contre elle les conclusions suivantes :

- « I. G._____ est reconnue débitrice de B._____, C._____ et D._____ et leur doit prompt et immédiat paiement de la somme de CHF 100'000.00 (cent mille francs suisses), avec intérêts à 5% l'an dès le 13 février 2018, ainsi qu'un montant de CHF 2'192'000.00 (deux millions cent nonante deux mille francs suisses), avec intérêts à 5% l'an dès le 31 janvier 2020 pour le cas où B._____, C._____ et D._____ succomberaient dans la procédure instruite sous référence PT21.012761.
- II. Si B._____, C._____ et D._____ succombent dans la procédure PT21.012761, G._____ est condamnée à payer tous les frais et dépens de la procédure PT21.012761, y compris l'indemnité équitable allouée au conseil d'A._____ SA. »

Les frais judiciaires de la procédure d'appel en cause ont été arrêtés à 480 fr. et la décision sur les frais de dite procédure renvoyée à la décision finale.

e) Par réponse du 5 juillet 2022, l'appelée en cause a pris, avec suite de frais, la conclusion suivante :

« I.- Les conclusions prises par B._____, C._____ et D._____ à son encontre sont rejetées. »

f) Par courrier du 19 août 2022, l'intimée a indiqué renoncer à requérir un deuxième échange d'écritures, précisant qu'elle se déterminerait sur les allégués des appelants et de l'appelée en cause lors de l'audience d'instruction et de premières plaidoiries.

Par courrier du 22 août 2022, les appelants ont également indiqué ne pas requérir un deuxième échange d'écritures.

g) Le 30 novembre 2022, les appelants se sont déterminés sur les allégués de la réponse du 5 juillet 2022.

Le 30 novembre 2022, l'intimée s'est déterminée sur les allégués des réponses des 30 septembre 2021 et 5 juillet 2022, et a déposé des allégués complémentaires.

h) L'audience d'instruction et de premières plaidoiries a eu lieu le 14 décembre 2022, en présence de K._____, pour l'intimée, assisté de son conseil, de l'appelant 1, assisté de son conseil, et de l'appelée en cause, assistée de son conseil. Lors de cette audience, les appelants et l'appelée en cause se sont déterminés sur les nouveaux allégués de l'intimée. L'ordonnance de preuves a été rendue le 21 décembre 2021.

i) Le 3 mai 2023, E._____, K._____, l'appelant 1 et l'appelée en cause ont été interrogés comme parties et trois témoins ont été entendus.

j) Les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales au profit de plaidoiries écrites des 13 novembre 2023 et

11 décembre 2023 et de plaidoiries écrites responsives des 25 et 26 janvier 2024.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (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).

La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 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.

Déposées en temps utile et dans les formes prescrites, les réponses sont également recevables.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et

doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR CPC], n. 2 *ss ad* art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

2.2 Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.3 Dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, il doit indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle ; sa mission se limite à contrôler le bien-fondé de la décision rendue en première instance ; les griefs des parties constituent le programme de l'examen qu'elle doit accomplir (TF 4A_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.1).

2.4 En l'occurrence, les appelants procèdent à un bref rappel des faits, lequel ne s'accompagne d'aucun grief à l'encontre du jugement entrepris.

Partant, cette partie de l'appel est irrecevable et il n'en sera pas tenu compte (TF 5A_302/2024 du 29 janvier 2025 consid. 2.2.2).

3.

3.1 Les appelants font tout d'abord grief à la Chambre patrimoniale d'avoir violé les art. 18 et 151 CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220) en retenant à tort que le contrat de vente signé par les parties était soumis à une condition suspensive. Ils soutiennent que l'art. 16 de ce contrat ne prévoirait que des modalités d'exécution, ce que l'appelée en cause a confirmé, faisant notamment valoir que le titre de l'art. 16 avait été intitulé « terme d'exécution » et que la formulation choisie par les parties serait l'expression d'« un terme assorti d'une clause de caducité dans l'hypothèse où le nPGA ne serait pas entré en vigueur à une certaine date ». Ils soutiennent que l'exclusion de toute indemnité pour le remboursement des frais encourus serait contraire à ce qui prévaudrait normalement en cas de caducité liée à la non-réalisation d'une condition contractuelle et que le paiement du prix du vente attesterait du fait que le contrat était pleinement valable et déployait ses effets.

3.2 L'appelée en cause s'est globalement ralliée à la position des appelants sur ce point.

3.3 Dans son mémoire de réponse à l'appel, l'intimée s'appuie principalement sur les déclarations de P._____ et de l'appelant 1 pour soutenir, avec la Chambre patrimoniale, que l'intention des parties était de soumettre leur contrat de vente à une condition suspensive, en raison de ce que la constructibilité du terrain était une qualité attendue pour permettre la réalisation du projet de construction de l'intimée dont les appelants avaient connaissance. L'intimée en conclut que les appelants

savaient que l'exécution de la vente était conditionnée à l'entrée en vigueur du nPGA.

3.4 Pour admettre l'existence d'une condition intégrée au contrat de vente, au sens de l'art. 151 CO, la Chambre patrimoniale a retenu que les appelants étaient au courant du projet de construction de l'intimée sur la parcelle dont ils étaient propriétaires, ce que le plan général d'affectation alors en vigueur ne permettait pas, le terrain étant situé en zone intermédiaire. Elle a également retenu que l'intimée n'avait aucune autre raison d'acquérir la parcelle litigieuse, la constructibilité du terrain étant par conséquent une qualité promise ou à tout le moins attendue, appréciation confirmée par les déclarations de l'appelant 1 qui s'est dit conscient de ce que l'exécution de la vente était conditionnée à l'entrée en vigueur du nPGA pour avoir discuté de cette question avec son père. La Chambre patrimoniale a ensuite considéré, en dépit des déclarations de l'appelée en cause, que l'ensemble des circonstances indiquaient que l'intention des parties avait été de soumettre le contrat à la condition de l'entrée en vigueur du nPGA. Les appelants étaient représentés par leur père, professionnel de l'immobilier, qui a admis que la constructibilité du terrain était une condition de vente. Elle a retenu qu'ils étaient au courant, au même titre que l'intimée, de l'existence des recours au Tribunal fédéral, choisissant de signer un contrat de vente à terme pour tenir compte du fait que le nPGA n'était pas encore entré en vigueur, la possibilité de construire sur la parcelle litigieuse n'étant objectivement pas certaine quand bien même les parties n'envisageaient pas une issue défavorable. Sur la base de ces considérations, la Chambre patrimoniale a retenu que l'entrée en vigueur du nPGA, permettant à la parcelle litigieuse dont les appelants étaient propriétaires d'être constructible, était une condition suspensive à laquelle le contrat de vente était soumis.

3.5

3.5.1

3.5.1.1 Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se

servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

3.5.1.2 Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (TF 4A_337/2022 du 24 octobre 2023 consid. 2.2). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (TF 4A_125/2023 du 21 décembre 2023 consid. 3.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1).

3.5.1.3 Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (TF 4A_125/2023 précité consid. 3.1) - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (TF 4A_508/2022 du 3 octobre 2023 consid. 3.1) -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance ; TF 4A_508/2022 précité consid. 3.1). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne

correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A_614/2023 du 3 décembre 2024 consid. 4.2.1.2).

Pour ce faire, il convient donc de vérifier comment les destinataires des déclarations pouvaient les comprendre de bonne foi. A cet égard, le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 et 393). Ainsi, cette interprétation 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, à l'exclusion des circonstances postérieures (TF 4A_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 non publié aux ATF 145 III 241). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 précité consid. 3.2.1 ; TF 4A_596/2018 précité consid. 2.3.2).

3.5.1.4 La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que l'autorité d'appel examine librement ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2 et les références citées).

3.5.2

3.5.2.1 L'art. 151 CO prévoit que 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). Selon l'art. 152 al. 1 CO, tant que la condition n'est pas accomplie, le débiteur doit s'abstenir de tout acte qui empêcherait que l'obligation ne fût dûment exécutée.

3.5.2.2 On parle de condition suspensive si l'acte juridique affecté d'une condition ne produit pas d'effets jusqu'à l'avènement de la condition ; ce type de condition est réglé par les art. 151 à 153 CO (Pichonnaz, Commentaire romand, CO I, 3^e éd., 2021, n. 31 *ad* art. 151 CO [cité ci-après : CR-CO I]). La condition peut notamment faire défaut si l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties. L'existence ou non d'un terme, exprès ou tacite, qui assortit la condition est affaire d'interprétation de la volonté des parties et dépend des limites imposées par les exigences des mœurs, des droits de la personnalité (art. 27 CC) ou de l'interdiction de l'abus de droit (Pichonnaz, CR-CO I, n. 55-56 *ad* art. 151 CO).

Par condition au sens des art. 151 à 157 CO, on entend généralement un événement futur dont la survenance est (objectivement) incertaine auquel les parties attachent l'efficacité ou non d'un acte juridique ou de l'une de ses obligations. En principe, ce sont donc les effets d'un acte juridique qui sont en suspens, mais non l'existence de l'acte lui-même, ce qui implique que la dette conditionnelle est transmissible pour cause de mort. Il faut distinguer la « condition » du « terme » qui définit un événement futur dont la survenance est (objectivement) certaine (*certus an*), même si l'on ne sait pas nécessairement quand celui-ci se réalisera (*certus* ou *incertus quando*), et dont les parties font dépendre le début (*dies a quo*, terme suspensif) ou la fin (*dies ad quem*, terme résolutoire) d'un effet juridique. Dès qu'il n'est pas absolument certain (objectivement) que l'événement futur se réalisera, il faut retenir qu'il s'agit d'une condition et non d'un terme (Pichonnaz, CR-CO I, nn. 1 et 3 *ad* art. 151 CO et les jurisprudences citées).

3.5.2.3 Selon l'art. 151 al. 2 CO, le contrat soumis à une condition suspensive ne produit d'effet qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire. Si la

condition vient à défaillir, les prestations déjà effectuées, outre le profit éventuellement réalisé (art. 153 al. 2 CO), doivent être restituées conformément aux règles sur l'enrichissement illégitime, à savoir l'art. 62 al. 2 CO ("cause qui ne s'est pas réalisée", *condictio causa data causa non secuta* ou *condictio ob causam futuram* ; TF 9C_670/2022 du 19 avril 2023 consid. 5.3.1 ; ATF 137 III 243 consid. 4.4.5 et 4.4.7, JdT 2014 II 443 ; ATF 129 III 264 consid. 3.2.2).

En effet, selon la jurisprudence, le contrat qui a été valablement invalidé pour vice du consentement (art. 31 al. 1 et 2 CO), comme d'ailleurs le contrat nul pour vice de forme (art. 216 CO), le contrat révoqué conformément à l'art. 40f CO, le contrat qui ne se conclut pas ou le contrat soumis à une condition suspensive, est en principe invalide depuis le début, soit *ex tunc*, et les prestations qui ont déjà été effectuées doivent être restituées, pour les choses, selon les règles de l'action en revendication (art. 641 al. 2 CC) et, pour les autres prestations, selon les règles de l'action en enrichissement illégitime (art. 62 ss CO). Dans de tels cas, le contrat n'a pas été valablement conclu, en raison des vices affectant la formation du contrat (ATF 137 III 243 consid. 4.4.3 et 4.4.7 ; TF 4A_517/2024 du 2 juin 2025 consid. 4.2.2 et les références citées).

3.6

3.6.1 En l'occurrence, le contrat notarié conclut entre les parties prévoit une clause selon laquelle l'acte sera considéré comme caduc, sans indemnité de part ou d'autre, le 31 décembre 2019 si le nPGA de la Commune de [...] n'est pas entré en vigueur à cette date ou le 30 juin 2019, s'il n'est pas entré en vigueur avant le « 30 juin 2019 », ce par quoi il faut comprendre le 30 juin 2020, les parties s'accordant sur le fait qu'il s'agit d'une erreur de date.

Il y a tout d'abord lieu de constater que la lecture de la clause litigieuse permet de comprendre que le contrat de vente était soumis à une condition suspensive. L'événement incertain est caractérisé par la date d'entrée en vigueur hypothétique du nPGA et la caducité prévue sanctionne l'ensemble du contrat de vente. La thèse des appelants et de

l'appelée en cause qui voudraient y voir une modalité d'exécution doit être fermement rejetée. En effet, cette clause a pour conséquence de mettre le contrat de vente à néant dans son entier et non de provoquer une simple mise en demeure, ce qui aurait été le cas si elle n'avait véritablement eu pour but que de prévoir un devoir contractuel. Or, c'est bien la validité du contrat dans son ensemble qui est visée par cette clause et non une simple modalité d'exécution qui intégrerait une date d'exécution incertaine. Contrairement ce que semblent considérer les appelants, la doctrine ne soutient pas que la défaillance de la condition entraînerait le paiement de dommages et intérêts. Au contraire, l'exclusion de toute indemnité en cas de caducité conforte l'appréciation selon laquelle la clause concernée était bel et bien l'expression d'une condition au sens de l'art. 151 CO, les parties se retrouvant dans la même situation que celle où elles n'auraient jamais conclu l'acte de vente.

3.6.2 Cela étant, l'interprétation subjective de la clause litigieuse aboutit à établir la nature conditionnelle de l'ensemble des obligations contractuelles prévues par les parties. L'élément décisif à cet égard se trouve dans les déclarations de P._____, père des appelants, qui a été chargé de les représenter à toutes les étapes de l'établissement et de la conclusion du contrat de vente immobilière par devant l'appelée en cause. Ses déclarations sont sans appel puisqu'il a clairement indiqué, en réponse à l'allégué n° 18, que l'entrée en vigueur du nPGA était une condition de vente. On ne saurait être plus clair et les appelants, de même que l'appelée en cause, font preuve de mauvaise foi en persistant à le contester, ce d'autant que l'appelant 1 lui-même a confirmé que l'exécution de la vente était conditionnée à l'entrée en vigueur du nPGA, ce dont lui et ses frère et sœur avaient d'ailleurs discuté avec leur père.

En outre, l'absence d'utilisation du terme « condition » dans le contrat notarié n'est pas propre à remettre en cause la nature de la clause concernée. En effet, ce ne sont pas les termes utilisés par les parties qui sont décisifs mais leur volonté. A cet égard, l'appelée en cause joue effectivement sur les mots en affirmant que l'approbation du nPGA n'était pas « formellement une condition, à la demande expresse de P._____ »,

alors qu'elle explique ensuite que celui-ci a expressément requis de ne pas faire figurer la caducité du contrat « sous la clause habituelle condition », ce qui laisse comprendre que la problématique en question aurait dû y trouver naturellement sa place.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que toutes les parties au contrat étaient au courant du projet de construction de l'intimée et que la nature constructible du terrain était un élément essentiel du contrat de vente sans quoi aucun accord n'aurait évidemment été conclu. Ces circonstances, connues des parties, traduisent leur volonté de soumettre le contrat de vente à une condition suspensive dont la logique est liée à l'importance du prix convenu pour la cession d'une parcelle qui ne présentait aucun intérêt pour l'intimée sans adoption du nPGA. On ajoutera, sur la base des déclarations de l'appelée en cause, que le fait que la clause litigieuse ait été ajoutée au projet de convention démontre là encore l'importance donnée par les parties à la constructibilité du terrain vendu.

Enfin, le contexte dans lequel le contrat de vente a été passé milite également en faveur de cette appréciation. Il a été signé à une époque où le terrain était inconstructible et où le nouveau plan général d'affectation n'avait pas encore été validé par le canton, plusieurs recours sur le plan administratif étant encore pendants à son sujet.

Ainsi, l'interprétation subjective de la volonté des parties suffit à établir l'existence d'une condition suspensive intégrée au contrat de vente, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à l'interprétation objective du contrat.

Compte tenu de ce qui précède, le grief des appelants doit être rejeté.

4.

4.1 Les appelants considèrent ensuite que la Chambre patrimoniale aurait retenu à tort que le nPGA n'était jamais entré en vigueur et contestent les conséquences juridiques qu'elle en déduit. Ils soutiennent que dès l'annonce du BN. _____ du 17 janvier 2019, le nPGA est entré en vigueur, aucun effet suspensif ne résultant des décisions judiciaires pendantes à son encontre. Pour autant qu'une condition suspensive soit admise, les appelants et l'appelée en cause estiment ainsi qu'elle se serait alors réalisée, le contrat de vente déployant l'ensemble de ses effets sans que les anciens propriétaires n'aient à assumer les incidences des décisions judiciaires ultérieures sur la validité du nPGA.

4.2 Dans son mémoire de réponse, l'intimée soutient qu'il n'est pas possible de considérer que le nPGA était entré en vigueur, expliquant qu'une décision ne peut entrer en force que lorsque tous les moyens de droit ordinaire interjetés contre elle ont été rejetés ou, lorsque le délai de recours ordinaire est venu à échéance sans avoir été utilisé ou qu'aucun moyen de droit ordinaire n'est ouvert contre elle. L'intimée estime ainsi qu'en droit public, une décision n'est pas revêtue de la force jugée aussi longtemps qu'elle peut être attaquée devant une autorité supérieure qui, comme le Tribunal fédéral, peut l'annuler ou la modifier.

4.3 La Chambre patrimoniale a considéré que le nPGA n'était jamais définitivement entré en vigueur, sans développer autrement cette problématique. Elle a en revanche indiqué que le contrat de vente à terme faisait référence à un terme proche et qu'il était donc clair pour les parties que leur accord n'envisageait pas une entrée en vigueur éventuelle dans un futur incertain, la possibilité que le terrain puisse un jour être constructible n'entrant pas en considération. Elle a également indiqué que l'intimée n'avait aucune raison de signer un tel accord pour l'achat d'une parcelle inconstructible, ou qui ne le serait que provisoirement durant quelques mois seulement, après le transfert de propriété. Sur la base de ce constat, la Chambre patrimoniale a retenu que la condition ne s'était pas réalisée et que le contrat de vente était devenu caduc conformément à son art. 16, les prestations réciproques des parties devant faire l'objet d'une restitution.

4.4

4.4.1 En l'occurrence, la question de la date d'entrée en vigueur du nPGA peut demeurer ouverte. En effet, la seule problématique à résoudre se situe dans la détermination de la volonté des parties lors de la conclusion du contrat de vente, soit de savoir si elles se sont entendues pour considérer que le nPGA devait être définitivement entré en vigueur pour valider leur contrat ou si elles ont admis qu'une entrée en vigueur temporaire de celui-ci, à savoir même pour une durée très limitée et sans égard aux procédures judiciaires en cours, suffisait pour les astreindre à exécuter l'ensemble de leurs obligations contractuelles.

4.4.2 Comme développé ci-avant (cf. consid. 3.6.2 *supra*), l'interprétation de la volonté subjective des parties permet de retenir qu'elles avaient parfaitement compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat de vente au sujet du caractère nécessairement définitif de l'entrée en vigueur du nPGA.

Il n'est pas contesté que les parties étaient au courant des procédures administratives pendantes au sujet du nPGA. La clause litigieuse traduit indiscutablement cette connaissance et par voie de conséquence les incertitudes qui y étaient liées par rapport à la constructibilité du terrain. L'incertitude provoquée par les procédures judiciaires était donc connue avant même la signature de la convention de vente et demeurait présente au moment de sa signature. Le caractère constructible du terrain était en outre une condition essentielle du contrat de vente signé par les parties, ce qu'atteste le prix de vente dès lors qu'il n'a pas été remis en cause que la parcelle litigieuse ne valait vraisemblablement pas plus de 50 fr. le mètre carré en zone intermédiaire, soit environ 150'000 fr. (2'967 m² x 50 fr.) au lieu des 2'292'000 fr. fixés par la convention.

Les parties ne se sont pas attardées sur la définition de la notion d'entrée en vigueur qu'elles avaient chacune à l'esprit au moment de conclure leur contrat de vente. Et pour cause, le contexte même de la

vente du terrain pour un montant supérieur à 2 millions présupposait que la parcelle soit évidemment constructible, ce de manière définitive et absolument certaine, respectivement sans aucune restriction majeure. La lecture du contrat et les circonstances de la vente ne laissent entrevoir aucune volonté spéculative vis-à-vis du terrain puisque l'intimée avait d'ores et déjà élaboré un projet de construction et qu'elle sollicitait l'intervention des appelants pour le dépôt de la demande de permis de construire. La caducité du contrat a été prévue, sans indemnité, pour le cas où la parcelle devait finalement s'avérer inconstructible, faute du nPGA affectant la parcelle litigieuse à une zone susceptible d'autoriser le projet de construction. Celui-ci devait donc pouvoir débiter sans délai. Les déclarations de P._____, qui a indiqué que « Si le terrain était constructible, ils [l'intimée] nous payaient, si tel n'était pas le cas, ils ne nous payaient pas et l'acte de vente était caduc (*sic*) », expriment l'état d'esprit des parties au moment de la conclusion du contrat.

Sur la base du contexte administratif dans lequel s'inscrivait la parcelle litigieuse, de la connaissance des parties des procédures judiciaires en cours, du projet de construction élaboré par l'intimée et connu des appelants, du prix de vente fixé et de la clause prévoyant la caducité du contrat de vente, il convient de considérer comme établi que l'utilisation des termes « entrée en vigueur du nPGA » n'a fait que traduire l'intention des parties de garantir un terrain "définitivement" constructible, sans restriction majeure, pour la réalisation immédiate du projet de construction souhaité par l'intimée.

Force est ainsi de constater que la clause comportant la condition suspensive était pleinement applicable au moment où les arrêts du Tribunal fédéral ont été rendus le 16 avril 2020. Partant, la caducité prévue par les parties a eu pour effet d'invalider le contrat de vente *ex tunc*, les prestations déjà effectuées devant alors être restituées selon les règles applicables à l'enrichissement illégitime.

Mal fondé, le grief des appelants doit être rejeté.

5.

5.1 Les appelants font encore valoir que les arguments invoqués par l'intimée en première instance concernant l'exercice de l'action réhibitoire fondée sur la garantie des défauts et l'invalidation du contrat de vente pour erreur essentielle devaient dans tous les cas être rejetés.

5.2 Compte tenu des développements qui précèdent, il n'y a pas lieu d'examiner ce moyen dans la mesure où il est désormais dépourvu de toute pertinence.

6.

6.1 Enfin, les appelants estiment que la Chambre patrimoniale aurait dû retenir la responsabilité de l'appelée en cause. Sous l'angle du dommage, ils expliquent avoir intégralement dépensé l'argent reçu de l'intimée en impôts, voyages et biens de consommation pour soutenir qu'ils n'avaient pas à apporter la preuve de ce que le produit de la vente n'existait plus, dès lors qu'il s'agit d'un fait négatif. Concernant le lien de causalité, on comprend de l'argumentation des appelants que, dans l'hypothèse où le contrat devait être considéré comme caduc, le dommage résulterait de la perte de valeur subie par la parcelle litigieuse ensuite de son retour à un régime d'inconstructibilité. Selon eux, l'appelée en cause aurait directement contribué à la survenance du dommage en interpellant les parties pour faire exécuter le contrat de vente, et par là même violé son devoir de diligence.

6.2 L'appelée en cause relève que les appelants ne soutiennent pas qu'elle aurait violé son obligation de renseigner, sa responsabilité ne pouvant être engagée dès lors que les art. 107 ss LNo (loi sur le notariat du 29 juin 2004 ; BLV 178.11) subordonnent cette responsabilité à l'existence d'un acte illicite correspondant à la violation d'une obligation du notaire. S'agissant du dommage, l'appelée en cause estime que son existence n'a pas été démontrée par les appelants qui auraient eu la possibilité de le faire en produisant leurs déclarations d'impôts et des extraits bancaires pour établir l'état de leur fortune et sa diminution, le

produit de la vente du terrain ayant eu pour effet de l'augmenter. L'appelée en cause considère que la restitution du produit de la vente ne provoque aucun dommage aux appelants en raison du fait que, leur fortune ayant été augmentée d'autant, leur patrimoine est demeuré par conséquent identique. Elle précise que toute dépense qui ne serait pas en lien avec le litige ne saurait constituer un dommage. Quant à la perte de la valeur de la parcelle litigieuse, celle-ci résulte de l'annulation du nPGA dont elle ne peut être tenue responsable. L'appelée en cause arrive ainsi à la conclusion qu'aucune des conditions requises pour admettre sa responsabilité ne serait donnée.

6.3 L'intimée s'en est remise à justice sur cette problématique.

6.4 La Chambre patrimoniale a retenu que les parties devaient se restituer les prestations exécutées puisque l'acte de vente était caduc. Elle a considéré que les appelants retrouvaient la propriété de la parcelle litigieuse, dès lors qu'ils ne subissaient aucun dommage, leur patrimoine étant conservé au même titre que si l'acte de vente n'avait pas été conclu. La Chambre patrimoniale a également retenu que, faute d'allégations et de preuves suffisantes, les appelants avaient échoué à établir l'existence d'un dommage et son montant éventuel. Elle a encore souligné que l'existence d'un lien de causalité faisait également défaut dans la mesure où les appelants ne se trouvaient pas dans l'erreur au moment de la signature de l'acte de vente et que leur père, agissant pour leur compte, savait précisément ce qu'il signait.

6.5

6.5.1 Que ce soit dans le système du notariat libre ou dans celui du notariat fonctionnarisé, le notaire exerce des actes de puissance publique (ATF 73 I 366 consid. 2 ; ATF 124 I 297 consid. 4a). Lorsqu'il accomplit ses fonctions ministérielles, ses relations avec ses clients relèvent du droit public et échappent au champ d'application des dispositions contractuelles sur le mandat (ATF 90 II 274 consid. 1 ; ATF 96 II 45 ; ATF 103 Ia 85 consid. 5a). En l'absence de rapport contractuel de droit privé, la responsabilité du notaire pour la mauvaise exécution de ses tâches officielles est soumise

principalement au régime institué par le droit cantonal, et seulement subsidiairement au droit fédéral (art. 61 al. 1 CO ; ATF 90 II 274 consid. 1).

Outre leurs fonctions ministérielles, les notaires effectuent régulièrement d'autres tâches telles que rédaction de contrats ou de statuts non soumis à la forme authentique, partage de successions ou encore administration de fortunes, qui relèvent du droit privé fédéral, singulièrement des règles sur le contrat de mandat, y compris en ce qui concerne la responsabilité civile (ATF 70 II 221 ; ATF 88 II 162 ; ATF 90 II 274 consid. 1). Ces dernières activités entrent dans le champ d'application de l'art. 61 al. 2 CO interdisant aux cantons de déroger aux dispositions sur la responsabilité civile du code des obligations, ou plutôt, en réalité, d'alléger la responsabilité de leurs fonctionnaires ou employés publics dans l'exercice d'une industrie (ATF 126 III 370 consid. 7b et les références citées).

6.5.2 Le canton de Vaud a réglementé la responsabilité des notaires. Ainsi, en vertu de l'art. 107 LNo, le notaire est civilement responsable de tout dommage qu'il cause illicitement dans l'exercice de ses activités ministérielles et professionnelles, que ce soit par dol ou par négligence (al. 1). Il n'est libéré de cette responsabilité à l'égard de ses clients qu'en établissant qu'aucune faute ne lui est imputable (al. 2). L'art. 108 al. 3 LNo prévoit en outre que les conditions de cette responsabilité sont au surplus régies par le Code des obligations (CACI 20 décembre 2021/594 consid. 3.1).

6.5.3

6.5.3.1 Selon l'art. 41 CO, celui qui cause d'une manière illicite un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer. Pour que cette disposition s'applique, il faut un dommage et un rapport de causalité entre ce dommage et le fait générateur de responsabilité, soit un acte fautif et illicite de l'auteur (Werro/Perritaz, CR-CO I, n. 6 *ad* art. 41 CO).

6.5.3.2 Le dommage se définit habituellement comme la diminution involontaire de la fortune nette : il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (TF 4A_346/2023 du 13 juin 2024 consid. 5.1.2 et les références citées).

6.6 Avec la Chambre patrimoniale, il y a lieu de constater que les appelants n'ont fourni aucun élément de preuve permettant d'établir qu'ils auraient subi un quelconque dommage du fait des agissements de l'appelée en cause, étant précisé que pour pouvoir être prise en compte, une diminution de leur patrimoine devait nécessairement résulter d'une dépense en lien avec les circonstances du litige opposant les parties et non d'une charge financière sans rapport avec celui-ci. La perte de valeur de la parcelle litigieuse ne saurait non plus être attribuée à une action de l'appelée en cause. L'absence de tout dommage rend inutile l'examen des autres questions juridiques en lien avec la responsabilité éventuelle de l'appelée en cause.

Par surabondance, on relèvera que l'appelée en cause a correctement exécuté les tâches qui lui ont été confiées en rédigeant le contrat conformément aux instructions qui lui ont été données et en informant les parties de toutes les circonstances nécessaires à la conclusion du contrat de vente.

Mal fondé, le grief des appelants doit être rejeté.

7.

7.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 23'920 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28

septembre 2010 ; BLV 270.11.5], seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

7.3 Les dépens de deuxième instance peuvent être fixés à 7'000 fr. conformément à l'art. 7 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) en faveur de chaque partie. Les appelants, solidairement entre eux, devront ainsi verser les sommes de 7'000 fr. à l'intimée et de 7'000 fr. à l'appelée en cause, à titre de dépens de deuxième instance.

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 23'920 fr. (vingt-trois mille neuf cent vingt francs), sont mis à la charge des appelants B._____, C._____ et D._____, solidairement entre eux.
- IV. Les appelants B._____, C._____ et D._____, solidairement entre eux, verseront un montant de 7'000 fr. (sept mille francs) à l'intimée A._____ SA et un montant de 7'000 fr. (sept mille francs) à l'appelée en cause G._____, à titre de dépens de deuxième instance.
- V. 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 Fabien Hohenauer (pour B. _____, C. _____ et D. _____),
- Me Mark Muller (pour A. _____ SA),
- Me Daniel Pache (pour G. _____),

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

- 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 :