



COUR CIVILE

Audience de jugement du 17 juin 2015

Présidence de Mme BYRDE, présidente

Juges : M. Hack et Mme Rouleau

Greffier : Mme Bron

Cause pendante entre :

G. _____
S. _____

(Me G. Reymond)

et

C. _____

(Me E. Elkaïm)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

Remarques liminaires:

J._____ est l'administrateur des demanderesse S._____ et G._____. W._____ et X._____ sont des anciens administrateurs de la demanderesse G._____. O._____ et T._____ sont les administrateurs de la défenderesse C._____ (ci-après la défenderesse). Compte tenu de ces éléments, les déclarations de ces témoins ne seront pas tenues pour probantes, à moins d'être corroborées par d'autres preuves figurant au dossier.

K._____, agent immobilier, a été l'intermédiaire entre les parties dans le cadre de la négociation de la vente immobilière litigieuse. Compte tenu de son intérêt dans le procès, ses déclarations ne seront pas tenues pour probantes, à moins d'être établies par d'autres éléments du dossier.

Il convient de relever que les extraits du registre du commerce mentionnent « J._____ » et non « J._____ » ; les parties utilisent toutefois ce second nom pour désigner cette même personne.

En fait :

1. a) La demanderesse S._____ est une société anonyme dont le siège se trouve à [...] et dont le but est l'acquisition, la vente, l'exploitation de tout night-club, dancing, cabaret, bar, restaurant, hôtel, ainsi que toute activité dans le domaine du spectacle, du commerce et de l'immobilier. A la date des faits, J._____ en était l'administrateur avec signature individuelle.

b) La demanderesse G. _____ est une société anonyme créée le 21 janvier 2009 dont le siège se trouvait à [...] ([...]) jusqu'au début de l'année 2015 - actuellement à [...], chez son administrateur président avec signature individuelle, J. _____ - et dont le but est l'acquisition, la vente, la gestion, la location, la construction ainsi que l'exploitation d'immeubles sous toutes formes, y compris en la forme hôtelière. X. _____ en était l'administrateur avec signature individuelle jusqu'au mois de février 2015.

c) La défenderesse est une société anonyme dont le siège se trouve à [...] et dont le but est l'exploitation de cafés, restaurants, bars et hôtels, ainsi que tout commerce similaire. Elle est engagée par la signature collective de ses deux administrateurs, O. _____ et T. _____, tel que cela résulte du registre du commerce, ce qui est un fait notoire. A la date des faits, son organe de révision était [...], société dont R. _____ était administrateur avec signature individuelle et qui a été radiée suite à une décision de faillite du 13 mars 2009.

d) La société [...] a été créée le 19 janvier 2009 ; W. _____ en était l'administrateur unique avec signature individuelle. X. _____ en est l'administrateur unique actuel.

e) [...], ayant notamment pour but de faire des opérations immobilières, a pour administrateur unique avec signature individuelle K. _____. Son organe de révision a été, jusqu'au mois de mars 2008, [...]. Jusqu'à cette date, cette société était domiciliée à [...], à l'adresse de son organe de révision ; elle a été ultérieurement domiciliée à [...].

2. a) Au mois de décembre 2008, K. _____, qui cherchait alors des biens à vendre ou à acheter, a pris contact avec R. _____ afin de savoir si la défenderesse était intéressée à vendre l'immeuble « [...] » situé à l'avenue de [...] à [...], dont elle était propriétaire depuis le 4 août 2008 et qui était désaffecté depuis plusieurs mois, l'hôtel et le restaurant étant fermés et non exploités pendant que l'immeuble était en cours de réhabilitation partielle. R. _____ a demandé à O. _____ si l'immeuble était à vendre.

b) Fin 2008 - début 2009, la demanderesse S. _____ était à la recherche d'un objet immobilier dans la région [...] en vue de s'en porter acquéreur. Elle avait un besoin urgent d'un nombre important de studios, à acheter ou à louer.

c) Le 5 janvier 2009, K. _____ a présenté l'immeuble « [...] » à la demanderesse S. _____.

Lors de la visite des lieux, K. _____, qui n'avait pas signé de contrat écrit avec la défenderesse, ni n'avait reçu de pouvoirs écrits voire bénéficié d'une procuration écrite de la part de celle-ci, s'est présenté en qualité de mandataire-courtier de la défenderesse. Il a articulé un prix de vente. Il était en possession des plans de l'immeuble, du digicode permettant d'entrer dans l'immeuble, des polices ECA. Il était accompagné de l'architecte M. _____. Tous deux ont transmis à la demanderesse S. _____ l'ensemble des éléments du dossier concernant « [...] », y compris la police d'assurance ECA.

Il n'est pas établi que la défenderesse avait confié un mandat à [...] ou à son administrateur K. _____. Le témoin L. _____ l'a certes confirmé, mais ne se souvenait pas comment il le savait, et a précisé qu'il l'avait peut-être entendu dire.

K. _____ a confirmé à plusieurs reprises aux représentants de la demanderesse S. _____ que la défenderesse avait décidé de vendre l'immeuble.

d) La demanderesse S. _____ a examiné quelle était la meilleure formule pour cet achat et a décidé que celui-ci devait être effectué par une société à constituer.

3. Le 6 janvier 2009, la demanderesse S. _____, par J. _____, a donné un mandat oral à W. _____ en vue de la réalisation de l'acquisition de l'immeuble concerné.

4. Le 8 janvier 2009, lors d'une séance qui a eu lieu au siège de la demanderesse S. _____, il a été discuté des implications fiscales, du choix des notaires, du crédit hypothécaire, des fonds propres, des démarches bancaires à effectuer, de la création de la société G. _____ et d'une holding, de l'estimation de la location commerciale et de l'affectation de l'immeuble.

Le procès-verbal de la séance mentionne ce qui suit :

CONFIDENTIEL

PROCÈS – VERBAL

Séance du JE 08.01.09 1500 – 1730

au siège de la Société

Objet : Immeuble N° _____ Avenue de _____ à Commune _____
Surface 220 m², numérique
Volume total 3348 m³
Accès, place privée, 7 m²
Année de construction : 1920
Propriété individuelle : C. _____ SA /
(achat le 04.08.2008)

Participants :

- J. _____, administrateur
- K. _____ mandataire de la Sté venderesse
- M. _____ architecte
- X. _____, fiduciaire
- W. _____, mandataire de la Sté en titre

PRÉAMBULE

M. J. _____, par le biais d'une société, désire faire l'acquisition d'un bien immobilier sur territoire vaudois, à _____, dans le quartier de _____, en vue d'obtenir, dans une première priorité, une capacité de logement et sur un second plan, rechercher un investissement stable et rentable également par le truchement de location(s)

IMPLICATION FISCALE

Dans l'optique des buts recherchés, il y a lieu de détenir, en vue des opérations escomptées, **deux entités fiscales distinctes** ; pour ce faire, **CRÉATION** simultanément

- dans un autre Canton, d'un **holding** assurant l'unité de direction et le contrôle des activités des sociétés **S. _____ SA** et **G. _____ SA** dont le **capital – actions** sera **CHF 100'000. --** (cent mille)

- dans le Canton _____, d'une **société** : **G. _____ SA**, indépendante de **S. _____ SA** avec un ou des **administrateur(s) différent(s)** (sans lien avec famille Beausire) ; avec un **capital – actions de CHF 200'000. --** (deux cent mille) (pas de droit de timbre), **titres au porteur, entièrement libérés**

NOTAIRES

pour création de sociétés

M^e VEUTHEY Pierre – André

Rue de l'Hôpital 11

Case postale 200

1920 **Martigny**

(tél 021 722 21 12)

(fax 027 722 59 43)

pour acquisition immeuble

M^e CHATELAIN Eric

Avenue de Lavaux 61

Case postale 560

1009 **Pully**

(tél 021 728 08 66)

(fax 021 728 08 93)

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

montage du dossier par SA, à () par
son administrateur, M. K. _____ dès création de la Sté. G. _____ SA avec siège
; les éléments retenus pour présentation bancaire

-	prix de vente	CHF 5'000'000. --
-	droits de mutation (4,8 % de 5 M [°])	240'000. --
-	solde des travaux à exécuter selon planification	100'000. --
		CHF 5'340'000. --
-	fonds propres pour création Sté G. CHF 500'000. --	
-	crédit hypothécaire 4'840'000. --	
		CHF 5'340'000. --

-	intérêt hypothécaire 3,5 % de 4'840'000. --	CHF 169'400. --
-	amortissement 2 % de 4'840'000. --	96'800. --
-	charges : assurance(s), conciergerie, etc. ... 2 % de 4'840'000. --	96'800. --
		CHF 363'000. --

M. J. _____ déclare formellement qu'il ne peut disposer d'autres fonds propres ;
par voie de conséquence, la construction du financement repose uniquement sur
CHF 500'000. -- (cinq cent mille)

BANQUE

- ouverture de comptes de consignation et d'exploitation selon articulation retenue,
puis créations du Holding _____ SA et de la Sté G. _____
_____ SA

- contact avec **UBS Lausanne** dès créations de la Sté, en apportant par les soins de **SA** des **offres solides et concurrentielles** ; à cet effet, prévoir un **crédit hypothécaire** avec un **taux fixe** (entre 1,75 et 2,5 %) sur une durée de **cinq à sept ans**, tout en ayant la possibilité d'**amortir** en tout temps, la **dette restante**, en sus de l'amortissement prévu contractuellement ; à cet effet et en regard de la garantie à apporter la ou les cédule(s) existante(s) seront remises en mains du banquier ayant charge du crédit (prévoir, au besoin, création d'une telle)

GESTION G. _____ SA

Enseigne de l'Etablissement subsiste au **NOM** de - **Hôtel**

Relation(s) bancaire(s) conforme (nt) à la structure juridique du holding

Comptabilité / gestion fiscale : par les soins de **AAGS**, fiduciaire, Rue du Simplon 4
1920 Martigny (VS) à raison

- pour la **domiciliation** : CHF 200. -- p / mois CHF 2'400. --
- pour les **honoraires**
 - comptable CHF 150. -- p / heure
 - aide – comptable CHF 90. -- p / heure

BAUX A LOYER

pour locaux commerciaux

- **contrat** entre Sté **G. _____ SA**, le **bailleur** et Sté **S. _____ SA**, le **locataire** qui donne un **engagement ferme et irrévocable** (LP 82) à régler globalement un **loyer annuel** de CHF 400'000. -- (quatre cent mille)

ESTIMATION LOCATION (à titre interne)

-	21 chambres à CHF 1'300. -- CHF 27'300. -- x 12 mois	CHF 327'600. --
-	2 « suites » à CHF 1'700. -- CHF 3'400. -- x 12 mois	40'800. --
-	café – restaurant CHF 10'000. -- x 12 mois	120'000. --
		CHF 488'400. --
-	rendement brut	9,15 %

pm : **signature** du contrat en question par l'**administrateur unique** de Sté
G. _____ SA qui a signature individuelle (en l'occurrence le comptable)

- **contrat** entre Sté G. _____ SA, **propriétaire – bailleur** et un futur
exploitant restaurateur qui accepte un **loyer annuel** de CHF 120'000. -- (cent vingt
mille) ; ce dernier, recherché par les soins diligents de SA

pm : en cas de besoin, l'exploitation du café – restaurant, actuellement désaffecté,
pourrait être repris en direct par M. J. _____, sur la base de sa licence et
tout en effectuant les démarches usuelles auprès de la Police du commerce à

CRITÈRES RETENUS

- **contrat de bail commercial**
durée : **5 ans** avec délai résiliation 1 année et renouvelable tacitement
d'année en année
- **garantie bancaire : 6 mois de loyer**
- **loyer mensuel : CHF 10'000. – charges non comprises**
- **reprise de l'agencement : à discuter** (évaluation entre CHF 100'000. --
et CHF 150'000. --) ; prévoir l'établissement d'un **inventaire**

AFFECTATION
de l'immeuble

les éléments au dossier apporte l'éclairage suivant

- affectation : **Hôtel – café – restaurant** (désaffecté)

Remarques

- eu égard à la gestion par G. _____ SA, la destination de l'immeuble (désaffecté) reste en tant que tel avec des **contrats de baux à loyer pour habitations et pour locaux commerciaux**

PROCHAINE SÉANCE

appointée au **LU 12.01.09 1700**

au siège de la Sté S. _____ SA à _____ y participeront

M^{rs} J. _____

K. _____

X. _____

M^r _____ de

M^e _____ notaire

Le mandataire soussigné, rapporteur

aux fins de **planifier définitivement** l'opération en question et partant, d'effectuer les **démarches adéquates** auprès des diverses instances en vue de la réalisation concrète de l'opération tant sur les plans financiers, bancaires, commerciaux et notariaux, également administratifs

il s'agira d'opter pour une **structure juridique définitive** eu égard aux conclusions d'analyses émises aux fins d'obtenir des résultats de gestion optimaux dans le cadre des moyens articulés

pour S. _____ SA

Le mandataire

L'administrateur

M^e W. _____

M. J. _____

Un addendum au procès-verbal de la séance du 8 janvier 2009 a été rédigé. Il prévoyait le maintien de l'enseigne « [...] » et définissait la structure à établir.

5. Un mémo du 9 janvier 2009 de la demanderesse S. _____ mentionne ce qui suit :

S. _____ - SA
Rue du

09.01.09

CONFIDENTIEL

MEMO

Concerne : Immeuble N° Avenue : à Commune
Propriété individuelle : C. _____ SA /

Participants :

- J. _____ , administrateur
- K. _____ mandataire de la Sté venderesse
- M. _____ architecte
- W. _____ , mandataire de la Sté en titre

PRÉAMBULE

Recherche de studios pour S. _____ SA à _____ trouvé un immeuble désaffecté, quartier _____ avec travaux intérieurs en cours de finition

- disponible de suite : février 2009
- station taxis à proximité
- transports publics sur la place où est sis l'immeuble
- bonne rentabilité
- objet non loué
- relation en directe avec Sté propriétaire

DÉMARCHES

LU 05.01.09 1400 - 1630

visite des lieux : encore en chantier de rénovation ; mise en place du restaurant

DISCUSSION

La Sté C. _____ SA à _____ a mandaté SA par son administrateur, M. K. _____ en vue de l'exploitation de l'Hôtel _____ ; toutefois, s'il y a intérêt, le prénommé donnerait la primeur à S. _____ SA à _____

- pris d'achat entre CHF 4,8 et 5 M°

MA 06.01.09 1400 - 1530

mandat oral est donné par M. J. _____ à M° W. _____ en vue de la réalisation de l'objet en question

df.
/s/
i2
gu

ANALYSE

après prises de contacts auprès de personnes autorisées, il s'avère qu'il est judicieux d'opter pour la variante : constitution de deux entités juridiques distinctes l'une de l'autre (imbrication de la gérance de l'immeuble au sein de la Sté S. _____ SA est à écarter pour des raisons essentiellement fiscales voire juridico - commerciales)

valeur(s) du bien immobilier

- intrinsèque 5,5 à 6 M°
- vénale 5 M°
- ECA (valeur indexée au 04.08.08) 2,7 M°

pour mémoire : la valeur vénale est fixée à dire d'expert, sous réserve d'acceptation des organes bancaires

expertise de l'immeuble remise par les soins de SA
(pce au dossier de la Sté C. _____ SA)

cédulas hypothécaires : M. K. _____ donne tout renseignement

location(s) - 21 chambres
- 2 suites mansardées (+ une chambre mansardée)
- café - restaurant

délaï pour DÉCISION

- au plus tard ME 14.01.09 (date de la réunion du Conseil de Fondation du Levant)

coût d'acquisition

- **fixé définitivement à 5 M^o** (cinq millions) comprenant également les travaux effectués et ceux restants à exécuter par la Sté C. _____ SA)

par contre, les **frais de constitution** de la ou des Sté(s) seront **facturés séparément**

pour les **travaux de réfection immédiats** selon liste établie (non compris dans le prix d'acquisition) mandat sera donné à M. H. _____ architecte à (ses honoraires en sus de l'articulation financière)

pour S. _____ SA

Le mandataire

L'administrateur

M^e W. _____

M. J. _____

L'architecte

Le mandataire de la venderesse

M. H. _____

M. K. _____

va à : aux participants

6. Le 10 janvier 2009, M. _____ a établi une analyse relative à l'immeuble concerné qui prévoit ce qui suit :

HOTEL

Analyse de l'objet et travaux à entreprendre

Hôtel composé de

un restaurant-bar au rez avec four à pizzas

une cuisine entièrement équipée

une chambre froide

une buanderie complète

7 chambres équipées de bains/douches au 1^{er}, 2^{me} et 3^{me}

6 chambres mansardées aux combles \Rightarrow 2 suites mansardées (1 ch mansardée)
frigorifère dans chaque chambre ? \Rightarrow oui

L'hôtel est actuellement en rénovation partielle qui sera interrompue dès la signature d'un acte de vente

Dès le changement de propriétaire, les travaux complémentaires sont à exécuter soit :

Installation de caméras vidéo à tous les étages pour contrôler les allées et venues des locataires

Compléter les salles bains si nécessaire

Création de deux suites avec bains dans les combles

Fermeture des accès restaurant

Pose de serrures simples aux portes de chambres avec passe pour concierge (ouverture clef couloir, bouton intérieur)

Internet dans toutes les chambres avec accès code, pas de téléphone

Création local service dans les combles

Nettoyage de tout l'immeuble après travaux

Remplacement des fenêtres dans 3 salles de bains

Ces travaux sont budgétisés à Fr 100'000.-plus récupération sur prix de vente

Les travaux peuvent débuter dès l'achat de l'immeuble

Les devis seront acceptés par le nouveau propriétaire avant travaux

Les honoraires seront calculés au tarif actuel

Un remplacement de la chaudière actuelle est à prévoir dans un proche avenir

L'IMMEUBLE EST ACHETE DANS SON ETAT ACTUEL. SEUL LES TRAVAUX ENTREPRIS APRES ACHAT SERONT GARANTIS SELON LES NORMES SIA.

10 janvier 2009

M. _____

-V^m, lu et approuvé, le 12-1-09. à Hansanne

J. _____

7. Le 12 janvier 2009, les participants à une séance tenue le même jour ont défini la structure juridique à mettre en place. Le procès-verbal de la réunion mentionne ce qui suit :

S. _____ SA
Rue

le 12.01.09

CONFIDENTIEL

PROCÈS – VERBAL

Séance du LU 12.01.09 1700 – 1900

au siège de la Société

Objet : Immeuble N° _____ Avenue de _____ à Commune _____
Surface 220 m², numérique
Volume total 3348 m³
Accès, place privée, 7 m²
Année de construction : 1920
Propriété individuelle : C. _____ SA /
(achat le 04.08.2008)

Participants :

- J. _____ , administrateur
- M. _____ , architecte
- X. _____ , fiduciaire
- _____ , expert comptable
- _____ notaire
- W. _____ , mandataire de la Sté en titre

PRÉAMBULE

La séance a pour but de mettre en place la structure juridique selon ANNEXE n° 1 au présent procès - verbal

DISCUSSION

Il est impératif que se soit les organes de _____ SA qui constituent la Société G. _____ SA eu égard aux structures juridique et immobilière, sur les bases suivantes

- pour le **holding** : **une action** de CHF 100'000. -- (cent mille)
au porteur, avec certificat d'action
- pour **G. SA** : **deux cents actions** de CHF 1'000. -- (mille)
au porteur, avec certificats d'actions

Il est convenu que les **documents A/B** selon **ANNEXE n° 1** au présent procès - verbal
seront établis, en projet, par M. le Notaire

Quant à la **cession d'actions (A)** selon **ANNEXE n° 1** susdit, la fiduciaire
de Sté S. _____ SA communiquera à M. le Notaire pour l'**exercice**
comptable au 31.12.08

- valeur intrinsèque
- valeur comptable

avec **BILAN provisoire** y figurant, entre autres, les réserves latentes ; à ce sujet, la
valeur des titres au porteur devrait être de CHF 1. -- (un franc) pour des raisons
essentiellement fiscales

BANQUE

Il est prévu de rencontrer M. le Banquier le **ME 14.01.09 1400** en les bureaux de l'**UBS**
à Lausanne aux fins uniquement **d'ouverture des comptes de CONSIGNATION**
selon éléments figurant à l'**ANNEXE n° 1** susdit ; à cet effet, des **attestations** y
relatives seront établies pour le **holding** et **G. SA** aux montants de chaque
capital-actions

Les originaux d'ouverture des comptes de consignation iront en mains de M. le Notaire

COMPTABILITÉ(S)

seront tenues par **SA Fiduciaire à _____** selon coût(s) articulé(s) en page 4
sous **GESTION G. _____** SA et selon **PROCÈS-VERBAL** de la séance
du **JE 08.01.09**

PROCHAINE SÉANCE

appointée au **ME 14.01.09 1700**

au **LAUSANNE PALACE & SPA (LP)** dans un des salons : y participeront

M^{me}

M^{rs} J. _____

K. _____

M^c

Le mandataire soussigné, rapporteur

en vue de parfaire la **structure juridique des sociétés en question par leur constitution définitive**

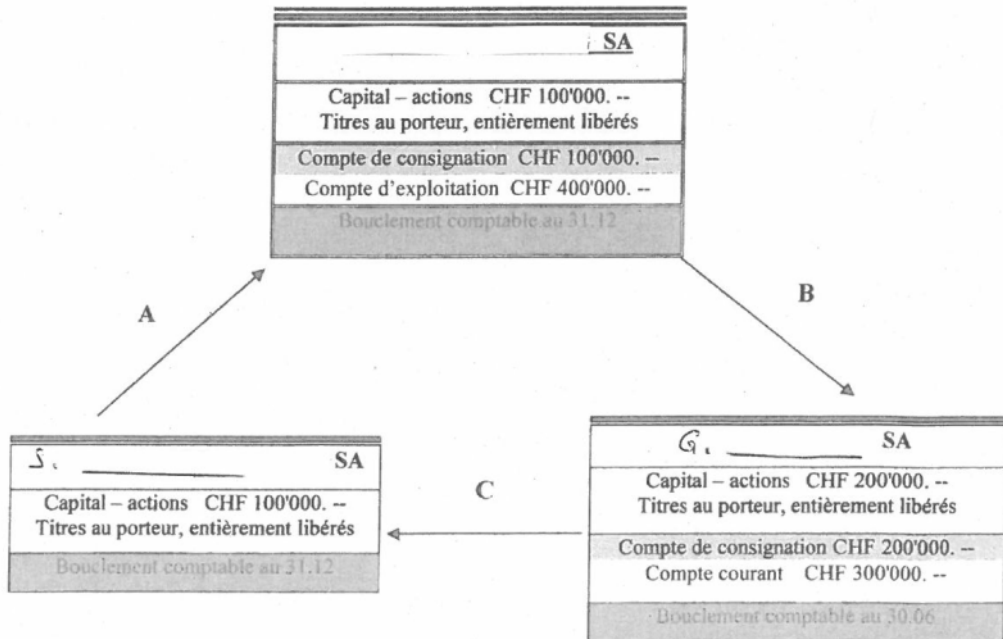
pour S. _____ SA
Le mandataire L'administrateur
M^e W. _____ M. J. _____

S. _____ SA , le 12.01.09
Rue

CONFIDENTIEL

ANNEXE n°1
au Procès - verbal de la
séance du LU 12.01.09 1700 - 1900
au siège de la Société

STRUCTURE JURIDIQUE



- A **CONVENTION de cession d'actions** de la Sté S. _____ SA à _____ SA
- B **CONTRAT de prêt** de _____ SA à la Sté G. _____ SA pour 300'000.--
- C **CONTRAT de location** entre le bailleur G. _____ SA et le locataire, S. _____ SA

BRUMMEL NIGHT – CLUB SA
Rue du Grand – Chêne, 7
1000 Lausanne

Lausanne, le 12.01.09

CONFIDENTIEL

ANNEXE n°2

au **Procès – verbal** de la
séance du **LU 12.01.09 1700 –**
au siège de la Société

STRUCTURE IMMOBILIÈRE

G. _____ SA achète à C. _____ SA par **ACTE de VENTE**, le bien
immobilier N° _____ à l'Avenue _____ Commune _____ pour le prix, selon acte
notarié, de

CHF 4'000'000. – (quatre millions de francs)

auquel, il y a lieu d'ajouter par **facturation globale** CHF 1'000'000. -- (un million) pour le
mobilier, conseils juridiques et fiduciaires, assistance, fin des travaux à charge du nouvel
acquéreur et commissions de courtage

CONSTITUTION
du coût de la transaction immobilière

- | | |
|---------------------------------------|-------------------|
| 1. prix d'achat de l'immeuble | CHF 4'000'000. -- |
| 2. accessoires et courtage | 1'000'000. -- |
| 3. droits de mutation 5 % de CHF 4 M° | 200'000. -- |
| 4. fin des travaux spécifiques | 100'000. -- |

(conforme au plan d'investissement)

CHF 5'300'000. --

8. Le 14 janvier 2009, le notaire [...] a constitué la société [...] et
la société demanderesse G. _____.

Les frais de constitution de la société [...] se sont élevés à 2'980 fr. et ceux de la demanderesse G. _____ à 3'402 francs. Les frais de domiciliation pour les deux sociétés se sont élevés à 2'367 fr. 20 pour chacune d'elles pour l'année 2009.

9. Le même jour, K. _____, pour la demanderesse G. _____ en formation, a remis à la défenderesse le document suivant :

G. _____ SA
p.a. SA
Fiduciaire
Rue

le 14 janvier 2009

Société
C. _____ SA
Rue de
par porteur

CONFIDENTIEL

OFFRE FERME ET IRREVOCABLE

Concerne : Immeuble N° _____ Avenue de _____ Commune _____
Surface 220 m², numérique
Volume total 3348 m³
Accès, place privée, 7 m²
Année de construction : 1920
Propriété individuelle : C. _____ /
(achat le 04.08.2008)

réf : **acquisition du bien immobilier**

Messieurs,

Par la présente, nous vous confirmons être **acquéreur** de la propriété citée en marge pour le prix de

CHF 4'000'000. -- (quatre millions)

à forme d'offre ferme et irrévocable et selon instrumentation notariale prévoyant, dans un premier temps, une **VENTE A TERME** avec **droit d'emption**, accouplée d'une peine conventionnelle de 10 % (dix pour-cent)

Nos droits restants expressément réservés, nous restons dans l'attente d'une réponse favorable dans la dizaine et entre temps, nous vous présentons, Messieurs, nos salutations distinguées

G. _____ SA
L'administrateur

Aucune réponse favorable au courrier du 14 janvier 2009 n'est parvenue aux demanderessees de la part de la défenderesse.

Ce document était accompagné d'un courrier confidentiel du même jour, à l'usage exclusif de la défenderesse, dont il ressort ce qui suit :

SA _____, le 14 janvier 2009
p.a
Fiduciaire
Rue _____
()
Société
C. _____ SA
Rue de _____
par porteur

CONFIDENTIEL

A l'USAGE EXCLUSIF DES DESTINATAIRES

Concerne : Immeuble N° _____ Avenue de _____ à Commune _____
Surface 220 m², numérique
Volume total 3348 m³
Accès, place privée, 7 m²
Année de construction : 1920
Propriété individuelle : C. _____ SA /
(achat le 04.08.2008)

réf : **acquisition du bien immobilier**

Messieurs,

En regard du futur achat immobilier selon référence citée en marge et de notre offre ferme et irrévocable en vos mains, nous acceptons, sans condition, et en l'état

- de reprendre l'ensemble des installations y compris le mobilier
- d'allouer un « Goodwill »

pour un prix forfaitaire et global et à tous les titres de

CHF 500'000. -- (cinq cent mille)

Tous nos droits restent expressément réservés jusqu'à la réalisation de la transaction sur les bases connues ; en cas d'échec aux négociations, la présente devrait être considérée comme nulle et non avenue

Nous vous présentons, Messieurs, nos salutations distinguées

L'administrateur SA

W. _____

Lorsque K. _____ a transmis le courrier du 14 janvier 2009 à la défenderesse, celle-ci n'a pas indiqué que l'immeuble n'était pas à vendre ou qu'elle n'entendait pas le vendre aux demanderesse.

10. Le 15 janvier 2009, [...], par K. _____, a écrit ce qui suit à la défenderesse, à l'attention de O. _____ :

« (...)

Monsieur,

Pour faire suite à notre rencontre de hier soir, au cours de laquelle je vous ai remis l'acceptation ferme et irrévocable de votre offre de vente, je vous informe que sur décision de M. J. _____, je vais donner les instructions au notaire [...] en vue de la préparation d'un projet d'acte que nous pourrions signer très rapidement.

Comme convenu, j'en remettrai une copie à M. R. _____ afin qu'il en analyse les termes.

Quant au délai qu'il vous faut pour conclure à [...], nous pouvons parfaitement prévoir une vente à terme qui vous donnera à la fois la sécurité financière pour cette future acquisition et le temps pour ne pas négocier sous la pression. Il faudra toutefois prévoir que G. _____ puisse occuper les locaux dès signature de cet acte, sous forme, par exemple de location.

(...). »

11. Par mail du 17 janvier 2009, K._____ a contacté le notaire [...] à [...] afin qu'il établisse un projet d'acte de vente à terme avec droit d'emption pour l'immeuble concerné, selon les renseignements suivants :

« (...)

Maître,

Toujours dans l'attente des réponses des 2 hoiries ([...] et [...]), j'ai proposé à M. J._____ de [...] et à son avocat, Me W._____ de passer un acte de vente en votre étude, ce qu'ils ont accepté.

Voici donc les éléments pour la préparation d'un projet d'acte de vente à terme avec droit d'emption.

Objet : bien-fonds [...] Commune de [...] ([...])

Vendeur : C._____, représentée par M. T._____, de [...] à [...] et par M. O._____, de [...] à [...].

Acquéreur : G._____ à [...], représentée par M. [...].

Prix de cession : frs 4'000'000.--

Vente en l'état sans garantie conditionnée à l'obtention du crédit hypothécaire.

Acompte à la signature (clause pénale) : fr 400'000.--

(...). »

Le 19 janvier 2009, le notaire [...] a indiqué à K._____ qu'il allait faire immédiatement le nécessaire pour rédiger un projet d'acte.

Le 23 janvier 2009, il a établi le projet d'acte de vente suivant :

, NOTAIRE A

VENTE

C. _____ S.A. / G. _____ SA

PROJET DU 23 JANVIER 2009

VENTE

Devant _____, domicilié à _____, notaire à _____
pour le canton de Vaud,

se présentent :

D'une part :

C. _____ S.A., société anonyme dont le siège est à _____

ici représentée par T. _____ à _____ et
O. _____ à _____, administrateurs, qui l'engagent valablement par leur
signature collective à deux,

D'autre part :

G. _____ SA, société anonyme dont le siège est à _____

ici représentée par _____

Lesquels conviennent de ce qui suit :

I. Vente

C. _____ S.A. vend à G. _____ SA, qui achète, la
parcelle désignée comme suit au Registre foncier :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:
Numéro
d'immeuble:
Adresse(s): Avenue de
Autre(s)
plan(s):

No plan: 96
Surface: 220m2, numérique
Mutation: 27.11.2000 , Mutation aux immeubles, , taxe
29.06.2001 , Mensuration
23.04.2007 , Changement de nature

Genre(s) de
nature: Accès, place privée, 7m2

Bâtiment(s): Habitation avec affectation mixte, No ECA 196m2
Habitation avec affectation mixte, No ECA , 17m2

Feuillet de
dépendance:
Mention mens.
officielle:
Estimation
fiscale:
Observation(s)
:

Bien-fonds : cette parcelle continuera à former un feuillet distinct au Registre foncier.

Cette vente est faite sous les clauses suivantes :

1. ÉTAT MATERIEL

La parcelle, avec ses parties intégrantes et communes ainsi que ses accessoires, est vendue dans son état actuel sous la réserve du 2^{ème} alinéa ciaprès, bien connu de l'acheteuse, qui ne formule aucune remarque ni réserve de ce fait, soit avec ses éventuels défauts apparents au sens de l'article deux cents (art. 200) du Code des obligations.

Toutefois, la venderesse s'engage à faire exécuter à ses frais les travaux suivants avant la signature de la réquisition de transfert :

L'acheteuse confirme bien connaître l'état actuel de l'immeuble et la nature des travaux restant à exécuter et ne formule aucune remarque de ce fait, sous réserve que les dits travaux soient complètement exécutés et dans les règles de l'art.

2. ÉTAT JURIDIQUE

La parcelle est transférée dans son état juridique tel que ressortant du Registre foncier, des dispositions légales et réglementaires applicables aux immeubles et des déclarations de la venderesse, à savoir :

a) Servitudes :

La parcelle est favorisée par la servitude suivante, dont l'acheteuse a d'ores et déjà reçu un extrait en explicitant l'exercice :
- *Etendage et passage, ID.*

b) Mention :

La parcelle est frappée de la mention suivante :
- *Précarité de transformation, ID.*

L'acheteuse a d'ores et déjà reçu un extrait du Registre foncier relatif à cette inscription et confirme donc en parfaitement connaître l'origine et la portée.

c) Annotation :

Dite parcelle est libre d'annotation.

d) Gage immobilier :

Elle est grevée du gage immobilier suivant :

ID. _____
fr. 2'000'000.--

Cédule hypothécaire, au porteur, du capital de deux million de francs, intérêt maximum 10%, premier rang, inscrite le 8 juin 1956.

Ce titre, libéré de tout engagement en faveur de tiers par les soins du notaire instrumentateur, aux frais de la venderesse, est cédé gratuitement à l'acheteuse avec effet au jour d'exécution de cet acte.

G. _____ SA reprend, à l'entière décharge et libération de C. _____ S.A., tous les droits et obligations liés aux qualités de créancier-porteur et de débiteur, en particulier la créance incorporée dans ce titre.

e) Restrictions de la propriété foncière :

Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public et le droit privé (telles celles résultant de la police des constructions de la Commune de _____, du Code rural et foncier, de l'Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 et de l'Ordonnance sur la protection des eaux contre les liquides pouvant les polluer du 1^{er} juillet 1998) sont valables sans inscription au Registre foncier.

A cet égard, l'acheteuse déclare avoir pris auprès des services cantonaux et communaux compétents, dans la mesure qu'elle estime utile et suffisante, tous renseignements relatifs aux possibilités de construction, d'agrandissement, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation existant sur la parcelle objet de cet acte, connaître la zone dans laquelle celle-ci est englobée selon le règlement communal sur la police des constructions ainsi que son état d'équipement.

Garantie de la venderesse

Sous réserve des stipulations de cet acte valant garantie expresse de sa part, la venderesse ne donne aucune garantie pour d'éventuels défauts, tant matériels que juridiques, qui pourraient affecter la parcelle objet de cet acte, en dérogation à l'article 197 du Code des obligations.

Est réservé l'article 199 du même Code, dont la teneur est la suivante :

Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

En outre, l'attention des parties est attirée sur le fait que la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral limite la portée juridique de l'exclusion ou de la limitation conventionnelle de la garantie légale en matière de vente immobilière, à savoir qu'elle ne vaut pas pour les défauts existant au moment du transfert des profits et des risques, auxquels l'acquéreur ne peut raisonnablement pas s'attendre compte tenu de l'ensemble des circonstances de la vente.

4. ENTREE EN POSSESSION ET JOUISSANCE

L'entrée en possession et jouissance ainsi que le passage des charges et des risques de la parcelle auront lieu au jour de signature de la réquisition de transfert.

Un décompte sera établi par les parties pour la répartition prorata temporis des charges de l'immeuble, impôt foncier de l'année en cours inclus ; le solde dû par l'une ou l'autre des parties sera immédiatement exigible.

5. PRIX DE VENTE

Le prix de vente de la parcelle est fixé à

—QUATRE MILLIONS DE FRANCS—

Il devra être payé en totalité simultanément à la signature de la réquisition de transfert, par versement à effectuer sur le compte auprès de la Banque cantonale vaudoise 795.88.36 au nom de l'association des notaires vaudois (rubrique).

6. EFFET SUSPENSIF, DEDIT, CONDITION

Le présent acte est ferme, aucune des parties ne pouvant se dédire.

Déclarations Loi Koller (LFAIE) :

Le représentant de G. _____ SA déclare :

- que celle-ci agit à cet acte en son nom personnel et non à titre fiduciaire pour le compte de personnes à l'étranger ou étrangères au sens de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE),
- que l'entier du capital-actions est propriété de _____ à _____,
- ~~qu'il est lui-même propriétaire de l'entier du capital-actions de cette société;~~
- que ces deux sociétés, constituées respectivement le _____ et le _____, ne sont pas encore en mesure de produire des comptes clôturés,
- qu'il est à ce jour le seul créancier de ces sociétés, celles-ci n'ayant aucun créancier étranger au sens de la LFAIE.

Le notaire instrumentateur déclare, notamment sur la base des affirmations qui précèdent, être en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis d'établissement « C » :

- détiennent la totalité du capital-actions de G. _____ SA,
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de septante pour cent (70 %).

DONT ACTE,

lu par le notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent séance tenante avec lui à _____, le _____

12. Par mail du 27 janvier 2009, K. _____, en raison du refus de T. _____ de vendre l'immeuble, a informé R. _____ du report du rendez-vous fixé chez le notaire [...] et a proposé une nouvelle date, soit le lundi 2 février 2009 à 10 heures, en son étude. Il a alors mentionné « j'espère que cette fois nous pourrons réunir les 2 frères et signer cet acte ; notre client est assez mécontent de ce report, mais comme j'en suis formellement responsable, il est revenu à de meilleurs sentiments. »

13. Le 31 janvier 2009, une rencontre a eu lieu au restaurant [...], à [...], et a notamment réuni K. _____, M. _____, L. _____ et les administrateurs de la défenderesse.

Le rendez-vous s'est terminé sur le refus répété de T. _____ de vendre.

Le même jour, [...], par K. _____, a adressé le courrier de mise en demeure suivant à la défenderesse par l'intermédiaire de R. _____ :

SA

CASE POSTALE

@YMAIL.COM

MISE EN DEMEURE

Par fax no

Et par les bons soins de

M. R. _____ Fiduciaire SA

C. _____ S.A.

Rue de

, le 31 janvier 2009.

Concerne : Vente de la parcelle no _____ / Commune de _____ Avenue de _____
/

Messieurs,

En décembre 2008, le soussigné a pris contact avec votre réviseur, Monsieur R. _____
(Fiduciaire SA) pour savoir si votre société serait intéressée à vendre à
l'un de mes clients la parcelle mentionnée en marge.

Sur son intervention, M. O. _____ a pris personnellement contact avec le
soussigné, sur son Natel, pour lui indiquer que votre société serait ouverte à une
proposition intéressante, mais qu'une entrevue était nécessaire.

Ce qui a été agendé dans la journée même, entre le soussigné et M. O. _____

. Lors de cette discussion, M. O. _____, administrateur de votre
société nous a indiqué que vous seriez vendeurs au prix de frs 4'000'000.-- pour le
bâtiment plus frs 500'000.-- pour les travaux en cours et mobiliers/équipements des
chambres et du restaurant.

Informé par SA, M. J. _____, a donné son accord pour ces conditions, a constitué 2 nouvelles sociétés en vue de cette acquisition et les a dotées de Frs 500'000.-- de fonds propres.

Le 14 janvier 2009, ces 2 entités, G. _____ SA et SA, par leurs administrateurs respectifs, Messieurs W. _____ et _____, vous confirmaient leur accord quant à vos conditions de cession du bâtiment susmentionné.

Depuis, lors de divers entretiens en présence de M. R. _____, de M. L. _____ et/ou de M. M. _____, vous avez demandé de vous aménager des délais de réalisation, parce que votre transaction pour l'acquisition d'un hôtel à _____ prenait plus de temps que prévu.

Une première date de signature chez le notaire _____ notaire à _____ a été agendée pour le mercredi 28 janvier 2009 à 10 heures ; elle a été reportée au lundi 2

février, afin d'affiner les détails du projet d'acte, et l'aboutissement de discussions avec le propriétaire genevois.

Entre-temps, vous nous avez fait part de vos difficultés dans vos discussions de _____ en nous demandant un délai de un à trois mois pour finaliser votre accord avec le propriétaire de l'hôtel que vous voulez acquérir.

D'où notre proposition de vous louer le _____ durant une période à définir, mais suffisante pour vous permettre de régler ce problème genevois qui n'a aucun lien avec votre proposition que notre client avait acceptée sans discussion. Ce qui implique que l'on signe la vente à terme, avec un délai d'exécution de 2, 3, 4 6 ou 8 mois selon vos souhaits ; période durant laquelle mon client serait disposé à vous louer la totalité de votre hôtel, soit 21 chambres pour un montant de Frs 20'000.-- TTC et hors restaurant.

A ce jour, nous étions très bien disposés à votre endroit et comprenions vos préoccupations. Notre client était d'accord d'y répondre dans la mesure de ses possibilités, ayant lui-même pris des engagements fermes et irrévocables envers des tiers, dès confirmation d'acceptation de vos conditions que nous considérons comme un accord définitif entre les parties.

Or à notre très grande surprise, ce jour, en votre restaurant du _____, M. T. _____ a remis en cause l'accord accepté et passé entre nous en exigeant un nouveau prix de cession de frs 5'200'000.--. En outre, il a exigé une somme de frs 60'000.-- par mois pour la location, sans service, des 21 chambres du bâtiment, durant la période que mon client vous accorderait afin de concrétiser votre opération genevoise.

Nous ne pouvons, dès lors, accepter cette modification unilatérale et arbitraire des conditions de cession que vous aviez émis et que notre client a admis, et pour lesquelles il a déjà pris toutes ses dispositions et engagé de nombreux frais.

C'est pourquoi, nous vous mettons en demeure de vous présenter lundi matin à 10 heures en l'étude de Maître _____ à _____, afin de signer l'acte de vente à terme de la parcelle _____ Commune de _____ avenue de _____

Toutes nos démarches à ce jour, s'effectuent sous réserve expresse de nos droits.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

K. _____, administrateur

Copie à :

- Me. _____, notaire à _____
- G. _____ SA
- _____ SA
- Fiduciaire SA en qualité de réviseur de la société et afin de remettre une copie de la présente lettre en mains des administrateurs de C. _____ SA
- M. _____ :
- L. _____

Quelques jours plus tard, R. _____ a contacté T. _____ pour l'informer de ce que le prix de vente pouvait monter à 4'700'000 francs. Cette proposition a également été refusée par T. _____.

14. Le lundi 2 février 2009, aucun administrateur de la défenderesse ne s'est présenté à l'étude du notaire [...]. Aucun d'eux n'avait mandaté ni consulté ledit notaire.

Les personnes présentes ont alors tenu une séance et le procès-verbal suivant a été rédigé :

G. _____ SA
pa
Rue
Case postale

le 03.02.09

CONFIDENTIEL

PROCÈS – VERBAL

Séance du LU 02.02.09 1000 – 1100

en l'Etude de M. Notaire

à _____ / VD

Objet : Immeuble N° _____ Avenue de _____ à Commune _____

Surface 220 m², numérique

Volume total 3348 m³

Accès, place privée, 7 m²

Année de construction : 1920

Propriété individuelle : C. _____ SA /

(achat le 04.08.2008)

Participants :

- J. _____, fondateur de G. _____ SA
- _____, administrateur de G. _____ SA
- K. _____, mandataire de la Sté venderesse
- _____, notaire
- M^e W. _____, rapporteur

PRÉAMBULE

Constatant le report du rendez-vous fixé au ME 28.01.09 1000, M. le Notaire instrumentateur a proposé une **nouvelle date** appointée au LU 02.02.09 1000 en son Etude

Aucun motif juridique et / ou contractuel empêchait de passer **ACTE de VENTE à terme** selon **projet du 23.01.09** remis aux parties contractantes

DISCUSSION

Malgré la « MISE EN DEMEURE » à l'adresse de C. _____ SA du 31.01.09 par SA faisant suite à plusieurs injonctions orales, les représentants de la venderesse en leurs **qualités d'administrateurs** ne se sont **pas présentés** au jour et heure fixés pour signatures marquant, par là, **leur refus de s'exécuter** alors qu'ils avaient, à plusieurs reprises, déclaré leur intérêt pour cette vente et **donné leur accord oral explicite**

Du reste, lors d'un **ultime entretien** le SA 31.01.09 en présence de M^{rs} K. ___ et M. ___ dans la matinée, les administrateurs de C. _____ SA manifestaient entre eux un **désaccord** quant au **prix articulé** (l'un d'eux prétextant qu'ils ne pouvaient réaliser un achat immobilier sur territoire genevois à moins que **l'offre ferme et irrévocable** du 14.01.09 de G. _____ SA **soit revue à la hausse**) mais toutefois **persistaient** sur le fond à savoir qu'une vente pouvait néanmoins être concrétisée

Malheureusement, ceux-ci ont « brillé » par leur absence et non même pas daigné s'excuser

M. J. _____ a manifesté sa désapprobation et sa consternation quant aux agissements peu scrupuleux des représentants de la venderesse

Il a donc été décidé d'agir, sans délai et par toutes voies de droit, en regard des dommages et intérêts encourus à ce jour

DÉMARCHES

1. M. le Notaire établira une lettre à forme d'attestation confirmant l'absence des représentants de la venderesse
2. G. _____ SA mandate immédiatement un avocat de la Place pour agir dans le sens souhaité

G. _____ SA
L'administrateur

Le mandataire de la Sté venderesse

K. _____

J. _____

Le rapporteur

M^e W. _____

Le même jour, le notaire [...] a adressé le courrier suivant à
W. _____ :

« (...)

Concerne : parcelle _____ de _____

Monsieur,

Je reviens sur l'affaire citée en marge, me référant notamment à notre entrevue de ce jour.

Comme convenu, je vous confirme volontiers que, par votre entremise et celle de M. K. _____, j'ai été chargé par G. _____ SA d'instrumenter l'acte nécessaire au transfert à son nom de la parcelle _____ de _____, propriété de la société C. _____ SA à _____

J'ai rédigé un projet d'acte.

Un rendez-vous a été fixé à ce jour à 10 heures en mon Etude pour la signature de l'acte authentique.

Je précise cependant que ce rendez-vous n'a pas été fixé par mes soins et que je ne l'ai donc pas confirmé aux représentants de la société venderesse.

Vous vous êtes présenté au jour et à l'heure dite, accompagné de MM. K. _____ J. _____ et G. _____ ce dernier étant l'unique administrateur de la société SA.

Les représentants de la société venderesse ne se sont par contre pas présentés et n'ont pas pris contact pour justifier de leur absence.

Il semble donc que, en ce qui me concerne tout au moins, mon intervention soit terminée.

Je me permets donc de joindre à la présente ma note d'honoraires et déboursés, accompagnée d'un bulletin de versement pour son règlement.

Il va de soi que, si ce dossier devait être repris, je reste à votre entière disposition pour fixer un nouveau rendez-vous.

Veuillez croire, Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Les honoraires du notaire [...] se sont élevés à 832 fr. 80.

15. Aucun contrat écrit, ni aucun acte authentique n'a été passé entre les parties pour vendre la parcelle no [...] de la Commune de [...] ou pour en promettre la vente.

16. Il est allégué que la défenderesse n'a jamais émis la moindre réserve ou réticence quant à la vente de l'hôtel. Le contraire n'est pas

établi, sous réserve du refus exprimé lors de la réunion du 31 janvier 2009, qui avait déjà été exprimé avant le 27 janvier 2009. Il n'est pas établi, en particulier, que la défenderesse aurait envoyé aux demanderesses un courrier indiquant qu'elle n'entendait pas vendre l'hôtel [...].

Les demanderesses allèguent que, tout au long des négociations, la défenderesse avait clairement confirmé à K._____ son intention de vendre. Il n'est toutefois pas établi que la défenderesse ait pris part à de véritables négociations. Entendu sur cet allégué, le témoin L._____ a indiqué qu'il n'y avait qu'une personne impliquée (chez la défenderesse) et qu'elle avait toujours clairement indiqué son intention de vendre. La Cour ne retient pas ce fait. En effet, le témoin a indiqué que ses souvenirs étaient très vagues. En outre, il n'aurait, selon ses dires, fait que croiser un administrateur de la défenderesse une, voire deux fois.

Les demanderesses croyaient pour leur part que la vente aurait lieu. Elles allèguent que la défenderesse, par ses représentants, leur aurait fait croire que l'accord concernant la vente était parfait et qu'il ne restait plus qu'à signer l'acte de vente à terme.

Entendu sur cet allégué, le témoin R._____ a indiqué que c'était son avis. Ce faisant, il a fait état d'une opinion. Le témoin a ensuite précisé « O._____ était vendeur », et qu'il ignorait si les demanderesses étaient au courant de l'opposition de T._____. On retiendra que O._____ était intéressé par une vente éventuelle.

17. Les 10 et 17 février 2009, les demanderesses ont fait notifier deux commandements de payer de 600'000 fr. à la défenderesse qui a formé opposition totale à chacun d'eux. Les frais relatifs à ces commandements de payer se sont élevés à 400 francs.

18. Le 22 juin 2009, R._____ a proposé à O._____ de louer une vingtaine de chambres, moyennant quoi les demanderesses mettraient un terme à la présente procédure. Cette proposition a été refusée.

19. Le 4 mars 2012, W._____ a établi une note d'honoraires et de frais pour les demanderesses qui s'est élevée à 98'825 francs.

20. Le 29 mars 2012, le conseil actuel des demanderesses a établi une note de frais et honoraires de 6'240 fr. 80 pour l'activité déployée du 2 février au 13 avril 2009.

21. En cours d'instruction, une expertise a été confiée à Thierry Drouhet, expert fiscal diplômé, de la fiduciaire Holzmann et partenaires SA à Lausanne, qui a déposé son rapport le 13 avril 2013.

L'expert remarque préliminairement qu'il n'a reçu aucune preuve de paiement de la part des parties et que, par conséquent, chaque allégation validée ne l'est que sur la base de photocopies de factures.

Il constate que les demanderesses se sont retrouvées, du jour au lendemain, sans la possibilité d'honorer les contrats passés et de loger aussi bien les artistes déjà engagées que celles nouvellement recrutées. Concernant le dommage estimé par les demanderesses à 600'000 fr. au moins, l'expert ne peut confirmer ce montant, dès lors qu'il lui a manqué des informations, tel qu'un tableau comparatif des bilans et comptes d'exploitation de la demanderesse S._____ pour les années 2006 à 2009 par exemple. Il constate seulement qu'il peut valider le manco de chiffre d'affaires de 600'000 fr. pour autant que le potentiel d'augmentation de clientèle existât durant l'année 2009. S'agissant du dommage lié aux frais de dédite des artistes ou des frais de relocation de ces artistes, l'expert ne peut que relever qu'un montant de 34'000 fr. est prouvé par les demanderesses et correspond à la facture du 26 février 2009 de la société [...] à [...] concernant les frais de casting des artistes. Pour le reste, l'expert considère que le coût de location des studios n'est pas un dommage, dès lors qu'ils n'étaient pas inoccupés à la suite de la résiliation des contrats des artistes et que les loyers concernés sont de toute manière déduits des salaires des artistes pour des sommes de plus de 1'000 fr. par mois. En revanche, il confirme que les demanderesses ont

subi une perte de gain sur la non-location du restaurant qu'il estime entre 45'000 fr. et 70'000 fr. par an, montant dont il convient de déduire environ 20% de charges de l'immeuble non payées, ainsi que les intérêts hypothécaires non payés. Selon l'expert, le loyer net manquant aux demanderesses est de 56'000 fr. par an au maximum, soit de 4'666 fr. par mois. Selon copie d'une facture du 14 mai 2009 de la société [...], les frais d'étude, d'architecte et de planification financière ne sont pas inférieurs à 20'000 francs. En outre, les frais de mandataires des demanderesses ne sont pas inférieurs à 30'000 fr., dès lors qu'elles ont dû avoir recours tant à W._____ qu'à leur conseil pour de nombreuses démarches avant l'ouverture de la présente procédure. L'expert confirme encore que deux sociétés ont été constituées en vue de l'acquisition de l'immeuble litigieux et que les capitaux nécessaires ont été libérés, même s'il relève qu'une seule société aurait permis dite acquisition qui aurait nécessité le même montant de fonds propres.

22. L'expert a déposé un rapport complémentaire d'expertise le 12 juin 2014.

Il précise qu'il ne peut pas dire que le potentiel d'augmentation de clientèle a existé durant l'année 2009.

D'après les documents en ses mains, l'expert confirme que huit artistes complémentaires étaient réservées pour les mois d'avril et juillet et que dix artistes l'étaient pour les mois de mai et juin. Il n'a toutefois pas eu d'information concernant le remplacement des artistes non engagées.

S'agissant de la facture du 26 février 2009 de la société [...] de 34'000 fr., l'expert admet qu'il n'a pas pu vérifier la réalité de la créance, tout comme il n'a pas pu vérifier l'existence effective des contrats d'artistes concernés.

23. D'autres faits allégués et admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

24. Par demande du 14 avril 2009, les demanderesses ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

« A) Principalement :

- I.-** La société C._____, dont les administrateurs sont T._____ et O._____, est débitrice des sociétés G._____ et S._____, solidairement entre elles, du montant de Fr. 600'000.- (six cent mille francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 2 février 2009.
- II.** Les oppositions formées par C._____ aux commandements de payer [...] et [...] notifiés par G._____ et S._____ sont définitivement levées.

B) Subsidiairement :

- III.** La société C._____ est la débitrice de la société G._____ du montant de Fr. 600'000.- (six cent mille francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 2 février 2009.
- IV.** L'opposition de C._____ au commandement de payer poursuite n° [...] notifié par G._____ est définitivement levée.
- V.** La société C._____ est la débitrice de la société S._____ du montant de Fr. 600'000.- (six cent mille francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 2 février 2009.
- VI.** L'opposition de C._____ au commandement de payer poursuite n° [...] notifié par S._____ est définitivement levée. »

Par réponse du 2 juillet 2009, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, à libération des conclusions de la demande.

Chaque partie a déposé un mémoire de droit.

En droit:

- I.** Les demanderesses concluent au versement, par la défenderesse, d'un montant de 600'000 fr. et à la levée définitive des oppositions formées par cette dernière aux commandements de payer

notifiés dans le cadre des poursuites ouvertes à son encontre. Elles considèrent que la défenderesse a violé les accords passés en vue de la conclusion de la vente de « [...] », qu'elle s'est ainsi rendue coupable de *culpa in contrahendo* et qu'elles ont subi, consécutivement à ces violations, un dommage qui n'est pas inférieur à 600'000 francs.

La défenderesse conclut au rejet des prétentions des demanderesses. Elle soutient qu'aucun accord n'est intervenu entre les parties dès lors que l'un de ses deux administrateurs, dont la signature était nécessaire selon le registre du commerce, a dès le début exprimé son refus concernant la vente de l'immeuble concerné. Elle considère en outre que les démarches entreprises par les demanderesses auprès du notaire étaient prématurées et que son propre comportement n'était ni contraire à la bonne foi ni de nature à éveiller la confiance des demanderesses puis de la tromper. Au surplus, elle estime que les demanderesses n'ont pas apporté la preuve d'un quelconque dommage.

II. a) A teneur de l'art. 404 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur du CPC sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JdT 2010 III 11, p. 19).

Aux termes de l'art. 166 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, op. cit., p. 14).

b) En l'espèce, la demande a été déposée le 14 avril 2009, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre

1966, dans sa version au 31 décembre 2010) et n'est pas close à ce jour. Il s'agit dès lors d'appliquer le CPC-VD à la présente cause. Les dispositions de la loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 (LOJV; RSV 173.01), dans leur teneur en vigueur au 31 décembre 2010, sont également applicables.

III. a) Il convient en premier lieu d'examiner si les conditions de la *culpa in contrahendo* sont réalisées dans le cas présent.

b) La responsabilité résultant d'une *culpa in contrahendo* repose sur l'idée que, pendant les pourparlers, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). L'ouverture des pourparlers crée en effet déjà une relation juridique entre interlocuteurs et leur impose des devoirs réciproques. Ainsi, chaque partie est tenue de négocier sérieusement, conformément à ses véritables intentions, et doit renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat, ou de le conclure à des conditions déterminées (SJ 2002 I 164 consid. 3a; ATF 121 III 350 consid. 6c, rés. in JdT 1996 I 187, SJ 1996 p. 197; Chappuis, Commentaire romand, nn. 20 et 59 ad art. 2 CC). La partie qui ne respecte pas cette obligation répond de ce chef non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé (ATF 101 Ib 422 consid. 4b, rés. in SJ 1976 p. 420). Sans doute n'existe-t-il pas un devoir général de renseigner l'autre partie sur tous les éléments essentiels du contrat. Nul n'est tenu d'être plus circonspect, dans l'intérêt de son adversaire, que celui-ci ne l'est lui-même et ne peut l'être (ATF 102 II 81 consid. 2b, JdT 1977 I 210); le devoir d'information ne concerne pas les circonstances que l'autre partie est censée connaître elle-même. Mais il incombe à chacun de ne pas donner de faux renseignements et d'éviter de provoquer un vice du consentement par inadvertance, laisser-aller ou ambiguïté. La *culpa in contrahendo* suppose

que l'on cache à l'autre partie quelque chose qu'elle ne connaît pas et n'est pas tenue de connaître, ou encore que l'on s'abstienne de redresser une erreur que l'on a pu constater chez elle (TF 4C.253/2000 du 30 janvier 2001 consid. 3b). Le devoir de se comporter sérieusement suppose également de ne pas éveiller chez l'autre, par une attitude contraire à ses véritables intentions, l'espoir illusoire qu'un contrat sera conclu et l'amener ainsi à faire des dépenses dans ce sens. De même, une partie ne doit pas mener des pourparlers de manière à faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (ATF 140 III 200 consid. 5.2 et les références citées ; ATF 105 II 75, JdT 1980 I 66); par exemple, il est contraire aux règles de la bonne foi de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel et de refuser in extremis, sans raison, de le traduire dans la forme requise (SJ 2002 I 164).

Il n'en demeure pas moins que le principe fondamental du droit des obligations est celui de l'autonomie. Il s'ensuit qu'une partie peut en tout temps interrompre les pourparlers. Cette démarche n'a rien d'illicite en soi. Ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une rupture des pourparlers sera constitutive d'une *culpa in contrahendo*. Ainsi, des négociations de longue durée, le fait que la partie à l'origine de la rupture connaisse les investissements effectués par l'autre, l'existence d'un accord réglant tous les éléments du contrat, ne sont pas encore constitutifs d'une *culpa in contrahendo* (ATF 140 III 200 consid. 5.2 et les références citées ; SJ 2002 I 164; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 consid. 4.1 et les références citées).

En outre, une responsabilité résultant d'une *culpa in contrahendo* sera admise d'autant moins facilement que le contrat sera soumis à une prescription de forme, dite prescription ayant précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi, sous réserve cependant du cas du refus injustifié de dernière minute (TF 4C.247/2005 du 17 novembre 2005 consid. 3.1, reproduit in JdT 2006 I 163 et commenté par Nicolas Rouiller in JdT 2006 I 168 ss). En matière de vente immobilière, même lorsque les parties passent une promesse de contracter en la forme écrite simple, ou un acte de vente en cette même

forme, il n'est pas abusif, sauf circonstances particulières, et il n'est pas constitutif de *culpa in contrahendo*, de se prévaloir de l'absence de forme authentique et d'invoquer la nullité de la vente. Il est cependant contraire à la bonne foi de donner sans réserve son accord écrit à la conclusion d'un accord formel et de refuser au dernier moment de formaliser l'acte, par exemple pour vendre le bien à un tiers. Dans un tel cas, le comportement contraire à la bonne foi réside dans le fait d'avoir maintenu chez l'autre partie la conviction que le contrat serait conclu et de ne pas avoir dissipé cette illusion (ATF 140 III 200 consid. 5.2 et les références citées).

Pour que la responsabilité de l'une des parties soit engagée de ce chef, il s'agit d'établir qu'une partie était raisonnablement en droit d'attendre un comportement déterminé de son partenaire au vu de son attitude dans les pourparlers et que cette confiance légitime a été déçue (Kuonen, La responsabilité précontractuelle, nn. 1534-1535). Il faut en tous les cas que l'une des parties ait agi de manière contraire aux règles de la bonne foi, que l'autre partie ait subi un dommage et qu'il existe un lien de causalité entre ce dommage et le comportement en cause (ATF 121 III 350 consid. 6d, rés. in JdT 1996 I 187, SJ 1996 p. 197; Gonzenbach, *Culpa in contrahendo im schweizerischen Vertragsrecht*, thèse Berne 1987, pp. 83, 92 et 138).

Il appartient enfin à celui qui invoque la responsabilité précontractuelle de sa partie adverse d'établir les faits pouvant déterminer une faute de celle-ci (Kramer, *Berner Kommentar*, n. 141 in fine ad art. 1-18 OR; Piotet, *Culpa in contrahendo et responsabilité précontractuelle en droit privé suisse*, Berne 1963, pp. 54-56); la faute n'est ici pas présumée (art. 3 CC).

c) En l'espèce, les demanderesse font valoir dans leur mémoire de droit que K._____, mandaté selon elles par la défenderesse en vue de la vente de l'immeuble litigieux, leur a présenté cet immeuble, et qu'il leur a confirmé à plusieurs reprises la décision de la défenderesse de vendre ledit immeuble. Elles auraient alors cessé toutes recherches d'autres objets immobiliers et entrepris une série de démarches juridiques

et commerciales en vue de la concrétisation de cette vente, en procédant à l'analyse du coût par un architecte, en faisant établir un projet d'acte de vente notarié et en constituant deux sociétés - la demanderesse G._____ et la société [...]. Les demanderesses soutiennent également que tout au long des négociations, la défenderesse, par l'un de ses administrateurs, a toujours clairement confirmé à K._____ son intention de vendre, avant d'exiger une augmentation substantielle du prix le 31 janvier 2009, remettant en cause l'accord accepté.

Ce faisant, les demanderesses se fondent sur des faits qui, pour l'essentiel, ne sont pas établis. Il n'est en particulier pas prouvé que K._____ aurait été mandaté par la défenderesse. C'est ce dernier qui, ayant appris de R._____ que la défenderesse était propriétaire de l'immeuble litigieux, a rencontré un de ses administrateurs, O._____. Il s'est certes présenté aux représentants de la demanderesse S._____ comme étant le mandataire de la défenderesse, mais il ne ressort pas de l'instruction que la défenderesse, ou même un seul de ses deux administrateurs, aurait mandaté K._____ expressément ou tacitement pour trouver un acquéreur, négocier la vente, ou à toutes autres fins, et encore moins de le faire à telle ou telle condition, notamment de prix. Il vaut la peine de remarquer, à cet égard, que dans les courriers qu'il a adressés au notaire [...] ou à la défenderesse, K._____ ne s'est jamais présenté comme le mandataire de cette dernière. Il s'est en revanche présenté, notamment au notaire dans son courriel du 27 janvier 2009, comme étant le mandataire des demanderesses. C'est aussi comme représentant de celles-ci qu'il a remis à la défenderesse une offre de la demanderesse G._____ d'acquérir l'immeuble et une offre de [...] d'acquérir le fonds de commerce ainsi que le goodwill.

Le fait que l'intéressé ait obtenu les clés, codes et autres papiers relatifs à l'immeuble litigieux ne prouve pas que la défenderesse l'aurait mandaté. En effet, dans la mesure où il s'agit d'un bien immobilier et qu'il aura affirmé à la défenderesse qu'il voulait le faire visiter à l'un de ses clients, il n'est pas surprenant que cette dernière lui ait transmis ces éléments. D'ailleurs, d'autres personnes, qui pouvaient tout autant

représenter la défenderesse, étaient également présentes lors de la visite des lieux.

Il n'est pas davantage établi que O._____ aurait promis oralement de vendre l'immeuble pour un prix de 4'000'000 francs. Tout au plus s'est-il montré intéressé par une vente éventuelle. Au demeurant, il ressort du registre du commerce, qui est accessible à chacun et qu'il appartenait aux demanderesses de consulter, que la défenderesse comptait deux administrateurs, avec signature collective. A moins d'avoir reçu des pouvoirs spéciaux de représentation, ce qui n'est pas prétendu, O._____ ne pouvait de toute manière pas engager la société à lui seul.

Le fait qu'il n'y avait aucun accord oral ou écrit conclu à la date _____ du 14 janvier 2009 - accord qui n'est aucunement établi - ressort encore de l'offre d'achat « ferme et irrévocable » remise par K._____ à la défenderesse au nom de la demanderesse G._____ et de [...] - en réalité des administrateurs de ces sociétés en formation -, en vue de l'acquisition de l'immeuble et du fonds de commerce. Si un contrat avait été conclu, il n'aurait pas été utile d'offrir d'acquiescer. Il ressort au demeurant de ces deux offres que leurs auteurs restaient dans l'attente d'une réponse de la défenderesse : ainsi, la première offre se terminait en ces termes « (...) nous restons dans l'attente d'une réponse favorable dans la dizaine et entre temps, nous vous présentons, Messieurs, nos salutations distinguées » et la seconde ainsi « (...) en cas d'échec aux négociations, la présente devrait être considérée comme nulle et non avenue. Nous vous présentons, Messieurs, nos salutations distinguées ».

Après la remise de cette offre, il n'est pas établi que la défenderesse, par ses organes, aurait accepté l'offre et encore moins qu'elle ait accompli tout autre acte ou eu tout autre comportement, par ses organes, pouvant laisser penser qu'elle était d'accord de passer un acte en la forme authentique portant sur une telle vente, aux conditions de dite offre. Les demanderesses ne le prétendent du reste pas.

En réalité, K. _____ a laissé croire aux demanderesses que la défenderesse leur vendrait l'immeuble, sans que les représentants de la défenderesse ne lui aient fait part de cette intention. Il est en effet établi que K. _____ a confirmé à plusieurs reprises aux représentants des demanderesses que la défenderesse avait décidé de vendre l'immeuble. Comme on vient de le voir, cette intention n'est toutefois pas établie. A cet égard, il vaut la peine de souligner qu'un jour après avoir transmis à la défenderesse l'offre précitée du 14 janvier 2009, l'intéressé lui a présenté cette offre comme une prétendue acceptation de sa propre offre de vente. Or, ce n'est pas ce qui ressort du document du 14 janvier 2009. Au contraire, comme on vient de le voir, les demanderesses attendaient une réponse de la défenderesse. Certes, les représentants de celle-ci n'ont pas réagi à la lettre de K. _____ du 15 janvier 2009, pas davantage qu'à l'offre des demanderesses. Mais on ne saurait en aucune manière en déduire un accord concernant la vente d'un immeuble.

Il n'est dès lors pas établi que la défenderesse aurait éveillé chez les demanderesses, par une attitude contraire à ses véritables intentions, l'espoir illusoire qu'un contrat serait conclu. Si les demanderesses ont pris des mesures et ont entrepris des démarches dans le sens de l'acquisition de l'immeuble litigieux dès que K. _____ leur a dit que la défenderesse était disposée à vendre, il ne peut en être tenu rigueur à la défenderesse. Il ne peut pas non plus lui être imputé le fait que les demanderesses ont été influencées par le comportement ambigu de K. _____.

Dans la mesure où il n'a pas été établi que la défenderesse ait agi de manière contraire aux règles de la bonne foi, la première condition de la responsabilité résultant d'une *culpa in contrahendo* n'est pas réalisée.

IV. Au demeurant, un dommage n'est, pour l'essentiel, pas davantage établi.

Celui qui répond d'une responsabilité résultant d'une *culpa in contrahendo* ne doit que des dommages-intérêts négatifs (ATF 140 III 200 consid. 5.2 et les références citées) ; le lésé a droit à la réparation du dommage qu'il a subi pour avoir cru, en raison de la confiance inspirée par l'autre partie, qu'un contrat serait conclu (ATF 105 II 75 consid. 3, JdT 1980 I 66 et les références citées). Il peut ainsi réclamer le remboursement des frais et impenses engagés de bonne foi en vue de la conclusion (ATF 105 II 75 consid. 3, JdT 1980 I 66) et retrouver ainsi la situation dans laquelle il se trouverait s'il n'avait pas entrepris les démarches concernées (ATF 140 III 200 consid. 5.2). En revanche, la partie fautive ne peut être traitée comme si un contrat avait été conclu et elle ne peut être condamnée, par conséquent, à réparer le dommage positif (ATF 105 II 75 consid. 3, JdT 1980 I 66).

Les demanderessees ne sauraient dès lors prétendre à un gain manqué, par exemple pour la location du restaurant. Quant aux autres éléments du dommage invoqué, soit ils ne sont pas établis, ou alors ne seraient de toute manière pas en lien de causalité avec une hypothétique *culpa in contrahendo*. La réalité des frais de dédite et de relocation des artistes n'a pu être vérifiée. Le coût de location des studios ne saurait être pris en compte, dès lors que, selon l'expert judiciaire, ceux-ci n'étaient pas inoccupés. Les frais d'avocats et de fiduciaire ne sauraient être entièrement mis en rapport avec l'échec de l'achat de l'hôtel litigieux, et rien n'obligeait la demanderesse S. _____ de constituer deux sociétés en vue de la concrétisation de cette acquisition immobilière.

V. Au vu de ce qui précède, les conclusions prises par les demanderessees à l'encontre de la défenderesse doivent être rejetées.

VI. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 litt. a et c CPC). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du

17 juin 1986 (RSV 177.11.3). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC).

b) En l'espèce, obtenant entièrement gain de cause, la défenderesse a droit à de pleins dépens, à la charge des demanderesses, solidairement entre elles, qu'il convient d'arrêter à 36'510 fr., savoir :

- a) 25'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;
- b) 1'250 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 10'26 fr en remboursement de son coupon de
 0 . justice.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos,
prononce :**

- I.** Les conclusions prises par les demanderesses G._____ et S._____ contre la défenderesse C._____, selon demande du 14 avril 2009, sont rejetées.
- II.** Les frais de justice sont arrêtés à 18'330 fr. (dix-huit mille trois cent trente francs) pour les demanderesses, solidairement entre elles, et à 10'260 fr. (dix mille deux cent soixante francs) pour la défenderesse.
- III.** Les demanderesses, solidairement entre elles, verseront à la défenderesse le montant de 36'510 fr. (trente-six mille cinq cent dix francs) à titre de dépens.

La présidente :

Le greffier :

F. Byrde

M. Bron

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 26 juin 2015, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans les trente jours dès la notification du présent jugement en déposant auprès de l'instance d'appel un appel écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel doit être jointe au dossier.

Le greffier :

M. Bron