

COUR CIVILE

Séance du 29 octobre 2014

Présidence de M. HACK, président
Juges : MM. Muller et Michellod
Greffière : Mme GermondBerger

Cause pendante entre :

X._____ SA

(Me M. S. Nguyen)

et

P._____ SA

(Me J.-C. Mathey)

[...]V._____

(Me F. Ryter)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

En fait :

1. a) La demanderesse X. _____ SA, dont le siège est à Nyon, a été inscrite au Registre du Commerce le 21 février 2008 sous la raison sociale L. _____ SA, alors avec siège à Renens. A cette date, le contrat de vente qui fait l'objet de la présente affaire n'était pas signé, ni même négocié. Le 26 mars 2009, la demanderesse a adopté sa raison sociale actuelle et a modifié son but, qui était désormais "Toutes opérations immobilières, notamment la promotion immobilière, le courtage immobilier, l'achat et la vente de biens immobiliers, la gestion d'immeubles et la fourniture de tous conseils en matière immobilière (pour but complet cf. statuts)".

Il ressort du Registre du commerce, dont les inscriptions constituent des faits notoires, que S. _____ a été président du conseil d'administration de la demanderesse depuis sa création, jusqu'au 3 mai 2010; depuis cette date, il est administrateur. J. _____ et Q. _____ ont été administrateurs de la demanderesse depuis sa création, respectivement jusqu'au 27 août 2009 et 3 mai 2010.

b) La défenderesse P. _____ SA, dont le siège social est à [...], est une société anonyme dont le but consiste en l'"exploitation d'installations sportives couvertes et en plein air, notamment de tennis, de squash, de badmington; exploitation d'une piscine et d'autres installations ayant trait au sport, à la remise en forme, à la santé et aux loisirs en général ainsi qu'à la restauration".

Du 6 avril 2004 au 4 février 2009, le défendeur V._____ a été administrateur unique de la défenderesse. Il était, en outre, actionnaire unique de cette société.

2. Le 24 juin 2005, la défenderesse a subi dans ses locaux un dégât d'eau provoqué par de fortes précipitations lors d'un orage. La [...] est intervenue dans le cadre de ce sinistre.

3. a) B._____, promoteur et concepteur de projets immobiliers, a contribué, en collaboration avec la demanderesse et D._____, à l'élaboration d'un nouveau concept en matière de gestion et d'affectation d'installations sportives.

b) M._____, un ami du défendeur, a informé B._____ que le défendeur mettait en vente son centre de tennis. Intéressé, B._____ a demandé à le rencontrer.

4. Le 7 février 2008, le défendeur et B._____ ont signé une convention par laquelle le premier a chargé le second de négocier la vente de la défenderesse, pour un prix de 5'400'000 francs.

5. a) La demanderesse a manifesté sa volonté d'acquérir les actions de la défenderesse.

Il est admis par les parties qu'il est d'usage, dans le cadre d'une négociation de vente d'actions, de procéder à une "due diligence".

6. D._____, S._____ et B._____ ont discuté des commissions à verser pour un prix de vente de 5'400'000 francs. Jean

Suter a établi un projet de répartition dont il résulte notamment ce qui suit :

"(...)		
Commission JS	(...)	162'000
Mandat de conseil JS	(...)	
<u>270'000</u>		(...)
(...)		
(...)		
Comm S. _____	(...)	
<u>81'000</u>		(...)
Part JS	(...)	87'750
Part SR	(...)	87'750"

S. _____ a reçu de la part de B. _____ une promesse écrite concernant la commission à recevoir. Il n'est en revanche pas établi que le conseil d'administration de la demanderesse ait été au courant du versement de cette commission, ni que les fondations collectives [...] et [...], fondatrices de la demanderesse, aient connu et approuvé le versement de ladite commission.

7. a) La demanderesse a choisi le notaire [...] pour procéder à la rédaction de la convention de vente d'actions.

b) La demanderesse a mandaté la société P. _____ Sàrl afin d'effectuer une expertise du bâtiment propriété de la défenderesse. L'expert s'est rendu sur place et s'est notamment entretenu avec le défendeur, qui lui a fait part d'un problème d'infiltration d'eau; il n'est pas établi que l'expert ait alors demandé un quelconque document à cet égard. Le rapport déposé par P. _____ Sàrl le 21 avril 2008, qui a été communiqué à la demanderesse, fait état de problèmes d'infiltrations d'eau provenant de la nappe phréatique et apparaissant lors de forts orages. Dans ce rapport, la valeur de l'immeuble est estimée à 5'500'000 francs.

c) Le prix de vente des actions de la défenderesse a été fixé dans les premiers projets d'acte notarié. Il est admis qu'il n'a pas varié durant les négociations, et qu'il a ainsi été déterminé avant l'expertise effectuée par P. _____ Sàrl.

d) Le 28 mai 2008, la demanderesse et le défendeur, ont signé une convention portant sur une éventuelle vente des actions de la défenderesse, intitulée "contrat de cession-vente d'actions à terme conditionnelle". Il est admis que la défenderesse n'est pas partie à cette convention qui prévoit notamment ce qui suit :

" (...)

Préambule

1. Le capital-actions de la société anonyme " P. _____ SA" est de trois millions de francs (CHF 3'000'000.--). Il se compose de 3'000 (trois mille) actions nominatives de mille francs (CHF 1'000) nominal chacune, entièrement libérées.

2. Un seul actionnaire de la société, V. _____, à [...], est détenteur des actions.

3. La société anonyme " P. _____ SA" est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné au Registre foncier du district de **Lausanne :**

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : [...]

Numéro d'immeuble : [...]

(...)

Article 1

Objet

Le vendeur vend à l'acheteuse, qui accepte, les certificats d'actions numéros 1 à 5 pour 3'000 (trois mille) actions nominatives, d'une valeur nominale totale de CHF 3'000'000 (trois millions de francs), auxquels sont intégrés les 3000 actions nominatives entièrement libérées, d'une valeur nominale de CHF 1'000 (mille francs) l'une, qui représentent l'intégralité du capital actions de " P. _____ SA", soit d'un montant nominal total de CHF 3'000'000 (trois millions de francs).

(...)

Article 2

Prix

Le prix de la vente des actions susmentionnées et incorporées aux certificats d'actions numéros 1 à 5 a été arrêté, d'entente entre les parties, à la somme de :

CINQ MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE MILLE FRANCS
(CHF 5'450'000.--)

(...)

Article 4

Condition suspensive

Le présent contrat de cession-vente d'actions à terme conditionnelle est soumis à l'obtention, par l'acheteuse, d'un financement bancaire permettant la conclusion de l'opération susmentionnée à la satisfaction des parties, qui sera assujetti à des précontrats de locations, que l'acheteuse s'engage à fournir sans délai, dès la signature des présentes.

Article 5

Exécution et prorogation

L'exécution des présentes sera fixée dans les dix jours dès la réalisation de la condition réservée précitée, mais au plus tard le trente juin deux mille huit.

Si la condition précitée ne devait pas être obtenue d'ici au trente juin deux mille huit, tous délais de recours échus, les soussignés acceptent d'ores et déjà de proroger la présente convention, à une date à convenir entre eux.

(...)

Article 9

Parcelle [...] de la Commune de [...]

précité : Les parties déclarent ce qui suit au sujet de l'immeuble

1. Etat et garantie

Le vendeur confirme l'état actuel de l'immeuble, tel que visité, sans aucune garantie quelconque, (...).

L'acheteuse déclare avoir parfaite connaissance de l'état de l'immeuble, qu'elle accepte sans réserve, et renonce à toute garantie du chef de défauts éventuels, excepté ceux intentionnellement cachés au sens de l'article cent nonante-neuf (199) du Code des obligations et reconnaît ainsi être au fait qu'il ne s'agit pas d'un immeuble neuf.

(...)

Les soussignés déclarent avoir parfaite connaissance du rapport d'expertise de " P. _____ Sàrl", à [...], daté du vingt et un avril deux mille huit, produit à l'appui des présentes (pièce 2, qui confirme le prix de la transaction, sachant que certains problèmes sont toujours récurrents, à savoir :

- les odeurs d'égouts en sous-sol à certaines périodes de l'année ;
 - des infiltrations d'eau provenant de la nappe phréatique et apparaissant lors de forts orages ;
 - la condensation des aérochauffeurs ;
- ce que l'acheteuse accepte sans réserve.
(...)"

8. a) Au début du mois de juin 2008, la demanderesse a demandé une offre à [...].

b) Le 17 juin 2008, le notaire [...] a adressé à la demanderesse une note d'honoraires de 2'794 fr. en relation avec les opérations effectuées pour sa constitution.

c) Le 3 juillet 2008, [...] a adressé à la demanderesse une note d'honoraires d'un montant de 54'690 fr. portant sur les opérations effectuées dans le cadre du projet de transformation du P. _____ SA. La demanderesse s'est acquittée de ce montant le 4 août 2008.

9. Le 26 juillet 2008, des dégâts d'eau ont été découverts dans les locaux de la défenderesse, à la suite d'un violent orage ayant entraîné le refoulement des canalisations.

La demanderesse allègue qu'au cours des négociations, le défendeur et la défenderesse n'ont jamais fait état de dégâts causés par les intempéries. Entendu en qualité de témoin, D. _____ - qui a par ailleurs indiqué être un ami de S. _____, avec lequel « on devait faire des affaires », et qui a discuté des commissions concernant la vente litigieuse -, a dans un premier temps déclaré que c'était exact. Après avoir été interpellé, il a, dans un deuxième temps, affirmé avoir lu l'acte de vente, qui faisait état, selon lui, de « mini infiltrations » ou de « mini dégâts ». L'article 9 du contrat, qui mentionne expressément que les parties ont connaissance du problème récurrent des infiltrations d'eau provenant de la nappe phréatique apparaissant lors de forts orages, a été lu au témoin, qui a confirmé avoir connaissance de cette disposition. Il a alors ajouté qu'à son avis, il y aurait lieu de distinguer "infiltrations" et "inondations". Ces déclarations contradictoires et contraires à la teneur de la disposition contractuelle mentionnée ci-dessus - que le témoin a déclaré connaître - ne sont pas convaincantes, et la Cour considère que cette allégation n'est pas établie.

10. Le 4 août 2008, P._____ Sàrl a adressé à la demanderesse une note d'honoraires de 645 fr. ayant pour objet l'"expertise [...] effectuée par M. T._____ concernant le Centre de sport de [...]". La demanderesse s'est acquittée de ce montant le 6 août 2008.

11. Par courrier du 6 août 2008, la demanderesse, par l'intermédiaire de S._____, a notamment écrit ce qui suit à la défenderesse, à l'attention du défendeur :

"A la suite du dégât d'eau survenu le 26 juillet 2008 dans le bâtiment du P._____ SA, nous avons incidemment appris - dans le cadre du mandat général de gestion de vos assurances - que plusieurs sinistres dégâts d'eau de même nature étaient déjà survenus antérieurement,(...).

(...), nous vous informons que nous sommes toujours intéressés à la conclusion du contrat de cession-vente d'actions de la société P._____ SA, mais plus aux mêmes conditions. A cet égard, d'une part, le prix de la vente doit être renégocié (...)

(...)"

Il est admis que lors d'une conversation téléphonique, S._____ a demandé une réduction d'au moins un million de francs. Le défendeur n'est pas entré en matière. Il n'y a donc pas eu de nouvelles négociations.

12. Par courrier du 7 août 2008, le conseil du défendeur a notamment écrit ce qui suit à la demanderesse concernant le contrat de vente d'actions à terme conditionnel du 28 mai 2008 :

"I. De la durée de la convention

En application de l'article 5, Monsieur V._____ avait accepté de proroger la convention jusqu'au 31 juillet 2008.

Durant ce délai prorogé, vous ne vous êtes pas exécutés au sens de l'article 3 dudit contrat, soit par le versement d'une somme de CHF 5'250'000 (cinq millions deux cent cinquante mille).

(...)"

Il est allégué que la demanderesse n'a pas trouvé un financement bancaire durant la période précitée, et le contraire n'a pas été établi.

13. Le 11 août 2008, le notaire L._____ a adressé à la demanderesse une note d'honoraires d'un montant de 9'000 fr. relative aux opérations effectuées dans le cadre de la vente des actions de la défenderesse.

14. La défenderesse, par l'intermédiaire du défendeur, s'est adressée à X._____ Sàrl à [...] pour régler les suites du dégât d'eau. Cette société, dont S._____ est l'un des associés gérants, a accepté le mandat. Il est admis que le mandat en question prévoit notamment ce qui suit : *"pour une durée illimitée, à ne pas divulguer et traiter - dans la plus stricte confidentialité - les renseignements concernant le mandant, à agir et le représenter à chaque fois qu'il est nécessaire et après avoir obtenu son accord verbal ou écrit."*

15. Le 25 août 2008, l'avocat [...] a adressé à la demanderesse deux notes d'honoraires, l'une intitulée "contrat de bail - M. B._____" pour un montant de 2'757 fr. 25 et l'autre relative à l'" P._____ SA" d'un montant de 753 fr. 20. Il est admis que cet avocat a été mandaté avant la signature du contrat de vente du 28 mai 2008.

Le 1^{er} décembre 2008, la fiduciaire [...] SA a adressé à X._____ Sàrl une note d'honoraires d'un montant de 5'057 fr. 20 relative à des conseils en matière fiscale en rapport avec l'affaire P._____ SA.

16. a) Par contrat du 30 janvier 2009, le défendeur a vendu les actions de la défenderesse à un tiers, pour le prix de 4'500'000 francs.

b) Le 11 mars 2009, la demanderesse a ouvert action contre la défenderesse devant la Cour civile. La demanderesse n'a jamais payé le coupon de justice.

17. Le 11 juillet 2012, S._____ a, en sa qualité d'administrateur de la demanderesse, fait valoir auprès de cette dernière une note d'honoraires en relation avec l'acquisition des actions de la défenderesse pour un montant de 180'000 francs.

Q._____ n'a pas envoyé une note d'honoraires de 40'000 fr. à la demanderesse.

Il n'est pas établi qu'un poste dans la comptabilité de la demanderesse ferait état de charges de respectivement 180'000 fr. et 40'000 francs.

18. En cours d'instance, une expertise a été confiée à Jean-Pierre Rigoli, de la fiduciaire Fibexa SA. L'expert a déposé son rapport le 7 décembre 2013. Il en résulte en particulier ce qui suit.

a) L'expert a examiné la note d'honoraires émise par S._____ le 11 juillet 2012. Sur la base d'une "Liste des taux d'honoraires pratiqués" émise par la Chambre suisse des actuaires-conseils, il a considéré que le tarif appliqué de 250 fr. de l'heure était acceptable. S'agissant du temps consacré aux opérations, l'expert a retenu le taux de 70 % allégué par la demanderesse. Il a relevé que la période indiquée de mi-février au 15 août 2008 représentait six et non sept mois de travail. En définitive, compte tenu de ce qui précède, l'expert a estimé que le montant de la note d'honoraires de S._____ devrait s'élever à 154'000 fr., se décomposant comme suit : 70% de 250.00 fr. (tarif horaire) x 8 heures/jour (temps d'une journée de travail) x 220 jours (jours ouvrables) x 6/12 (période de mi-février au 15 août 2008).

L'expert a ajouté qu'un montant de 12'320 fr. à titre de TVA à 8 % devrait être additionné à cette somme.

Il a précisé que la note d'honoraires du 11 juillet 2012 ne figurait pas dans la comptabilité de l'année 2012 de la demanderesse. La fiduciaire de cette dernière a expliqué que la note d'honoraires précitée n'était pas en sa possession lors du bouclage de l'exercice 2012 et qu'elle serait comptabilisée dans le courant de l'exercice 2013.

b) L'expert, invité à se déterminer sur le coût des opérations effectuées par Q. _____ dans la même affaire, s'est fondé sur l'allégation de la demanderesse indiquant que l'expertisé aurait investi 15% de son taux d'activité pendant sept mois. Il a appliqué par analogie le calcul effectué pour estimer le coût des opérations de S. _____ et a indiqué que le coût des opérations de Q. _____ s'élevait à 33'000 fr., se décomposant comme suit : 15% de 250.00 fr. (tarif horaire) x 8 heures/jour (temps d'une journée de travail) x 220 jours (jours ouvrables) x 6/12 (période de mi-février au 15 août 2008).

L'expert a ajouté qu'un montant de 2'640 fr. à titre de TVA à 8 % devrait être additionné à cette somme.

c) S'agissant du coût des opérations effectuées par J. _____ dans la même affaire, l'expert s'est fondé sur l'allégation de la demanderesse indiquant qu'il aurait investi un jour et demi de travail et a indiqué que le coût des opérations de l'expertisé s'élevait à 3'000 fr., se décomposant comme suit : 1.5 jour, soit 12 heures à 250 francs.

L'expert a précisé que Q. _____ et J. _____ n'ont jamais envoyé de note d'honoraires à la demanderesse concernant les opérations précitées. Il a ajouté que, selon les dires de S. _____, ce dernier aurait procédé au calcul du coût de leurs opérations avec l'accord des intéressés, qui n'auraient pas eu le temps d'émettre leur note d'honoraires. Enfin, l'expert a indiqué qu'il était impossible d'évaluer les coefficients d'activité

des trois personnes susmentionnées sans examiner les fiches de temps de chacune consacrées à ce dossier et que, même en possession de ces documents, il s'agirait de prouver leur exactitude.

19. Par demande du 17 juillet 2009, la demanderesse X. _____ SA a ouvert action contre la défenderesse P. _____ SA et le défendeur V. _____ en prenant contre eux les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

" V. _____ et P. _____ SA sont, solidairement entre eux, débiteurs et doivent immédiat paiement d'un montant de Fr. 317'639.- (trois cent dix mille six cent trente neuf francs) avec intérêts de 5%, dès le 12 mars 2009, à la demanderesse X. _____ SA."

Dans sa réponse du 5 novembre 2009, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

Dans sa réponse du 11 mars 2010, la défenderesse a conclu au rejet des conclusions de la demande.

En droit:

I. a) A titre préliminaire, il convient de préciser le droit de procédure applicable au présent jugement. Le Code de procédure civile est en effet entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 afin de régler la procédure applicable devant les juridictions cantonales, notamment aux affaires civiles contentieuses (art. 1 let. a CPC, Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). L'art. 404 al. 1 CPC dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi 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 unifiée, publié in JT 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) La présente procédure a été introduite par demande du 17 juillet 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 était toujours en cours le 1^{er} janvier 2011. Il convient dès lors d'appliquer le CPC-VD à la présente cause. Les dispositions de la LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, dans sa teneur du 31 décembre 2010) sont également applicables.

c) La Cour civile est compétente pour les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr. et qui ne sont pas attribuées par la loi à une autre autorité (art. 74 al. 2 LOJV).

En l'espèce, la valeur litigieuse étant supérieure à 100'000 fr., la compétence de la cour de céans est donnée. Les parties n'ont du reste pas contesté sa compétence.

II. La demanderesse fonde ses prétentions sur la responsabilité précontractuelle des défendeurs. Elle soutient que le contrat du 28 mai 2008 n'a pas pu être exécuté à cause des renseignements lacunaires fournis par les défendeurs et exige la réparation du dommage que lui aurait causé cette inexécution. Elle réclame à ce titre des dommages-intérêts à hauteur de 317'639 francs.

Le défendeur considère qu'aucune responsabilité contractuelle ou précontractuelle ne peut lui être imputé, les conditions n'étant pas remplies.

La défenderesse soutient qu'elle n'a pas la légitimation passive.

III. Selon la demanderesse, le comportement du défendeur est imputable à la défenderesse du fait qu'il est administrateur et actionnaire unique de cette dernière société. La défenderesse fait valoir qu'elle ne saurait porter une quelconque responsabilité étant donné qu'elle n'était pas partie aux négociations, ni au contrat de vente, mais qu'elle était l'objet dudit contrat. Il convient donc d'examiner la question de la légitimation passive de la défenderesse.

a) La légitimation active ou passive dans un procès civil relève du droit du fond, a trait au fondement matériel de l'action, à la titularité des droits déduits en justice. Elle appartient respectivement au sujet actif et passif du droit invoqué en justice et l'absence de cette qualité entraîne non pas l'irrecevabilité de l'action, mais le rejet de celle-ci (SJ 1995 p. 212 c. 2; JT 2001 III 77 ; Hohl, Procédure civile, Tome I, Berne 2001, n. 451; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 62 CPC-VD). Le juge doit vérifier d'office l'existence de la légitimation active et passive (principe de l'application du droit d'office). Toutefois, dans les procès soumis à la maxime des débats, il ne le fait qu'au regard des faits allégués par les parties et prouvés, c'est-à-dire uniquement dans le cadre que les parties ont assigné au procès (Hohl, op. cit., n. 446, p. 99 et réf. cit.).

b) En l'espèce, le 28 mai 2008, le défendeur et la demanderesse ont signé un contrat de vente conditionnelle portant sur les actions de la défenderesse. Cette dernière société était ainsi l'objet du contrat précité; elle n'y était pas partie, ce qui a d'ailleurs été admis par les parties au procès, et n'a pas participé à la négociation relative à sa propre vente. Il est d'ailleurs impossible à une société de se vendre elle-même. Par conséquent, la défenderesse ne peut avoir engagé sa responsabilité précontractuelle envers le demandeur.

On relèvera que le principe du *Durchgriff* (TF 4A_384/2008 c. 4; TF 4C_381/2001 du 2 mai 2002 c. 3a; ATF 121 III 219, rés. in JT 1996 I 92) n'est pas applicable, dès lors qu'il permet d'agir contre une personne qui se trouve derrière une société et qui instrumentalise cette dernière de manière abusive, et non l'inverse.

Vu ce qui précède, et comme aucun autre fondement juridique ne peut être invoqué par la demanderesse, l'action dirigée contre la défenderesse doit être rejetée.

IV. La demanderesse fonde son action sur la responsabilité précontractuelle. Il s'agit toutefois, dans un premier temps, de qualifier la relation juridique et d'examiner si la responsabilité contractuelle du défendeur peut être engagée.

a) La vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à livrer la chose à l'acheteur et à en lui en transférer la propriété, moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer (art. 184 al. 1 CO [loi fédérale du 30 mars 1991 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : droit des obligations], RS 220]). En vertu de l'art. 187 CO, la vente mobilière est celle de toutes choses qui ne sont pas des biens-fonds ou des droits immatriculés comme immeubles au registre foncier. Est une vente mobilière celle qui porte sur toutes les actions d'une société dont le seul actif est constitué par un immeuble (ATF 45 II 33 c. 2; ATF 107 II 419, JT 1982 I 380). Contrairement à la vente immobilière, la vente mobilière n'est pas assujettie à la forme authentique (art. 11 CO).

b) Aux termes de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1); il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2).

Les effets juridiques d'une condition suspensive varient selon le moment considéré. A la conclusion de l'acte juridique assorti d'une

condition suspensive, créancier et débiteur sont liés par un rapport d'obligation ou rapport de droit, sans toutefois qu'il y ait encore de créances ou de dettes. Le rapport de droit existe, mais il n'a pas encore d'effets. Le créancier n'a pas encore de droit d'action, puisque la dette n'existe pas et n'est donc ni exécutable ni exigible, mais les parties sont liées par un engagement et ne peuvent s'en libérer unilatéralement. Leur situation est renforcée par rapport à une simple expectative de droit, puisque chaque partie détient déjà un certain nombre de droits liés à l'espérance de l'existence d'une dette. Ainsi, le contrat assorti d'une condition est conclu, mais il n'est pas encore parfait, en ce sens que les créances réciproques n'existent pas encore. Aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas réalisée ou ne fait pas défaut, la condition suspensive valable crée un état de suspension (Pichonnaz, Commentaire romand, Code des obligations I, Bâle 2012, nn. 40-41 ad art. 151 CO). Au moment de l'avènement de la condition, la période de suspension prend fin immédiatement et l'acte conditionnel produit ses effets dès cet instant comme un acte pur et simple, sans qu'une action supplémentaire des parties soit nécessaire. L'acte conditionnel produit des effets ex nunc (Pichonnaz, op. cit., nn. 48-49 ad art. 151 CO). La condition peut faire défaut pour deux raisons : l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties ou l'avènement de la condition est devenu définitivement impossible. Lorsque la condition fait défaut, l'expectative de droit renforcée disparaît et les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu d'acte conditionnel (Pichonnaz, op. cit., n. 58 ad art. 151 CO). Le contrat est dans tous les cas entièrement caduc et les prestations effectuées doivent être restituées en application des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 CO; ATF 129 III 264 c. 3.2.2; TF 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 c. 3.3).

L'existence d'une condition suspensive, ainsi que l'impossibilité de sa réalisation doivent être démontrées par le défendeur comme étant des faits dirimants ou extinctifs d'un droit (Pichonnaz, op. cit., n. 61 ad art. 151 CO). La réalisation de la condition suspensive, en tant que fait qui actualise l'obligation du défendeur, doit être démontrée par le demandeur (Pichonnaz, op. cit., n. 62 ad art. 151 CO).

c) Selon l'art. 156 CO, la condition d'un contrat soumis à une condition suspensive au sens de l'art. 151 CO est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette disposition concrétise l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), en particulier du principe selon lequel personne ne peut exercer un droit qu'il a acquis de manière déloyale (TF 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 c. 3.2.1; arrêt C.254/1987 du 16 novembre 1987 consid. 2a, in SJ 1988 p. 158; Pichonnaz, op. cit., n. 1 ad art. 156 CO). Les conditions d'application de l'art. 156 CO sont les suivantes : l'existence d'une condition; l'empêchement de l'avènement de la condition, le juge devant au préalable interpréter la portée de la condition en établissant la volonté réelle des parties ou celle qu'il faut retenir en vertu du principe de la confiance (art. 18 CO); le comportement répréhensible d'une personne liée par l'expectative renforcée; la violation des règles de la bonne foi; un lien de causalité adéquate entre le comportement et le défaut de la condition, étant précisé qu'il suffit que le comportement ait favorisé de façon déterminante le défaut de la condition (Pichonnaz, op. cit., nn. 4-16 ad art. 156 CO). Pour que le comportement viole les règles de la bonne foi, il faut qu'à la lumière du principe de la confiance, une partie ait l'obligation d'avoir un certain comportement ou une abstention, en particulier parce qu'elle a créé une attente justifiée de l'autre partie. Tel est notamment le cas pour le Tribunal fédéral, si une partie a un comportement contraire au contenu du contrat conditionnel (ATF 117 II 273 c. 5c, JT 1992 I 290). Le Tribunal fédéral considère que le comportement n'a pas besoin d'être intentionnel, il suffit qu'il viole le principe de la confiance réciproque (ATF 117 II 273 c. 5c, JT 1992 I 290). Il faut toutefois se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO, car, en convenant d'une condition, les parties ont introduit dans leurs relations un élément d'incertitude qu'elles doivent assumer (Pichonnaz, op. cit., nn. 12-15 ad art. 156 CO). L'attitude de la partie qui a empêché l'avènement de la condition doit être examinée à la lumière de l'ensemble des circonstances de l'affaire considérée, notamment des motifs de l'auteur et du but qu'il poursuit (SJ 1988 158). Il suffit d'une attitude incompatible avec le principe de la confiance. Dans tous les cas, il s'agira d'un

comportement déloyal (ATF 117 II 273 c. 5c, JT 1992 I 290). L'exigence de la causalité suppose encore d'établir que la condition se serait réalisée sans l'empêchement déloyal. Selon la jurisprudence fédérale, on ne saurait cependant à cet égard exiger que cette preuve soit apportée avec certitude; une haute vraisemblance suffit (TF 4C.281/2005 du 15 décembre 2005 c. 3.5 et les références citées). Le fardeau de la preuve du comportement contraire à la bonne foi, de la relation de causalité entre ce comportement et le défaut de la condition est à charge de la partie au détriment de laquelle le comportement a eu lieu, soit à celle qui se prévaut de la fiction de l'art. 156 CO. En revanche, celui qui, par son comportement, a empêché la condition de se réaliser, peut toujours apporter la preuve que la condition ne se serait de toute manière pas accomplie (TF 4C.281/2005 du 15 décembre 2005 c. 3.5 et les références citées). Il n'y a pas de preuve d'un quelconque dommage à apporter par la partie défavorisée, ni celle d'une volonté d'agir au détriment de l'autre partie (Pichonnaz, op. cit., nn. 22 ad art. 156 CO).

La violation des règles de la bonne foi permet en principe de s'opposer aux conséquences d'un acte abusif par une exception en justice (art. 2 al. 2 CC). Parfois, l'acte abusif est illicite, contraire aux mœurs ou brise la confiance donnée, ce qui donne droit à des dommages-intérêts (art. 41 CO). L'art. 156 CO offre un moyen de droit plus incisif puisque si les conditions de cette disposition sont remplies, la condition est réputée réalisée. Par cette fiction légale, les obligations qui découlent de l'acte conditionnel existent ou cessent selon le type de condition (Pichonnaz, op. cit., n. 17 ad art. 156 CO).

d) En l'espèce, le contrat de vente du 28 mai 2008 portait sur le capital-actions de la défenderesse. La demanderesse et le défendeur ont donc valablement conclu un contrat de vente sur des choses mobilières au sens de l'art. 187 CO.

La vente était subordonnée à l'obtention par la demanderesse d'un financement bancaire dans un délai au 30 juin 2008, qui lui permettrait d'acquérir le capital-actions de la défenderesse. L'obtention de

ce financement constituait donc une condition suspensive au sens des art. 151 ss CO à l'exécution du contrat. La convention prévoyait que, dans l'hypothèse où la condition ne devait pas être réalisée d'ici au 30 juin 2008, les parties acceptaient d'ores et déjà de proroger ledit délai, à une date à convenir entre elles. Il résulte d'un courrier du 7 août 2008 que le défendeur avait accepté de prolonger le délai relatif à la réalisation de la condition au 31 juillet 2008.

La demanderesse n'a pas établi qu'elle aurait trouvé le financement bancaire nécessaire dans le délai prolongé au 31 juillet 2008. La condition suspensive ne s'étant pas réalisée avant la date convenue, le contrat de vente du 28 mai 2008 est dès lors devenu caduc.

Il ne ressort aucunement de l'état de fait que le non-avènement de cette condition serait dû à un comportement déloyal du défendeur. Les conditions de l'art. 156 CO ne sont ainsi pas remplies, et la responsabilité contractuelle du défendeur ne saurait donc être engagée.

V. Faute d'une quelconque responsabilité contractuelle du défendeur, il y a lieu d'analyser si ce dernier a engagé sa responsabilité précontractuelle, et, partant s'il est tenu d'indemniser la demanderesse.

a) aa) En vertu du principe général de la responsabilité précontractuelle (ou "*culpa in contrahendo*"), dès qu'elles entrent en pourparlers, les parties sont tenues de se comporter conformément aux règles de la bonne foi (art. 2 CC). La violation fautive des devoirs de diligence et de loyauté dans les pourparlers contractuels oblige à réparer le dommage que la partie lésée n'aurait pas subi en l'absence de la faute (Engel, Traité des obligations de droit suisse, dispositions générales du CO, 2^e éd., Berne 1997, pp. 748 et 754; Piotet, *Culpa in contrahendo* et responsabilité précontractuelle en droit privé suisse, Berne 1963, pp. 126 et 127). Si chaque partie a, en principe, le droit de rompre les pourparlers

sans être obligée d'en donner les raisons, une culpa in contrahendo sera toutefois retenue, dans certaines circonstances spéciales, si la partie qui rompt les négociations a, par son comportement, créé pour l'autre une situation de confiance qui mérite d'être protégée. Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas dans le fait d'avoir rompu les pourparlers, mais d'avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou de n'avoir pas dissipé cette illusion à temps. Il n'est pas nécessaire que la partie ait fait preuve d'astuce au cours de pourparlers; il suffit que son attitude ait été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence (ATF 140 III 200 consid. 5.2 p. 203; arrêts 4A_229/2014 du 19 septembre 2014 ; 4C.152/2001 du 29 octobre 2001 consid. 3a, in SJ 2002 I 164 et 4A_615/2010 déjà cité consid. 4.1.1 et les arrêts cités).

La *culpa in contrahendo* repose sur l'idée que, pendant les pourparlers, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi (ATF 121 III 350 c. 6c p. 354 (f), rés. JT 1996 I 187.1, SJ 1996 197). La relation nouée entre elles par les pourparlers crée en effet un climat de confiance et leur impose des devoirs réciproques, comme par exemple celui de négocier sérieusement conformément à leurs véritables intentions (ATF 140 III 200 c. 5.2, SJ 2014 I 323 et les références citées); il leur appartient en outre de renseigner l'autre partie, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat, ou de conclure à des conditions déterminées (ATF 121 III 350 c. 6c; ATF 116 II 695 c. 3, SJ 2002 I 164). Un autre devoir précontractuel fondé sur le principe de la bonne foi objective est celui de s'informer soi-même : celui qui entre en négociation doit de son côté récolter toutes les informations que l'on peut attendre de lui, et agir avec prudence et attention (Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, Genève/Zurich/Bâle 2012, 5e éd., n. 636, p. 145).

Pour que la responsabilité de l'une des parties soit engagée du chef de la responsabilité précontractuelle, il faut en tous les cas que celle-ci 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.

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, Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht, Art. 1-18 OR, p. 73, n. 141 in fine; Piotet, op. cit., pp. 54-56); la faute n'est ici pas présumée (art. 3 CC).

ab) S'agissant du dommage, celui-ci consiste en une diminution du patrimoine du lésé. Il s'agit de la différence entre le patrimoine actuel du lésé et celui qu'il aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit (Engel, op. cit., p. 381, p. 716). Il se caractérise par une perte effective (*damnum emergens*) consécutive à une diminution de l'actif, respectivement à une augmentation du passif ou par un gain manqué (*lucrum cessans*) (Engel, op. cit., pp. 716 ss; ATF 128 III 22 c. 2e/aa, rés. in JT 2002 I 222; ATF 127 III 543 c. 2b, rés. in JT 2002 I 217).

La loi distingue deux sortes de dommages, à savoir le dommage négatif (ou intérêt négatif), qui correspond à l'intérêt qu'avait le créancier à la non-conclusion du contrat, et le dommage positif (ou intérêt positif) qui correspond à l'intérêt qu'avait la victime à l'exécution du contrat. Le dommage négatif comprend ainsi toutes les pertes que le créancier a éprouvées dans la perspective du contrat envisagé. Quant au dommage positif, il comprend toutes les pertes que subit le créancier du fait que le contrat n'a pas été exécuté (Tercier/Pichonnaz, op. cit., nn. 1213 et 1214, pp. 272 et 273). Dans le cadre de la responsabilité précontractuelle, l'intérêt positif n'entre pas en ligne de compte, mais bien le seul intérêt négatif (ATF 105 II 75, JdT 1980 I 66, cit. in Engel, op. cit., p. 254). Conformément à l'art. 8 CC, il incombe au demandeur de prouver son dommage.

b) ba) En l'espèce, la demanderesse a été informée déjà lors des pourparlers en relation avec la signature de l'acte notarié du 28 mai

2008, que lors de fortes pluies, l'eau pénétrait dans l'immeuble. Ainsi, l'expertise privée effectuée par [...] Sàrl mentionne le problème des infiltrations d'eau provenant de la nappe phréatique et apparaissant lors de forts orages. Ce rapport a été communiqué à la demanderesse et, de surcroît, l'acte notarié de vente du 28 mai 2008 fait expressément état du problème à son article 9. Contrairement à ce qu'affirme la demanderesse, elle a donc été informée de manière claire et complète sur la situation tout au long des pourparlers.

A cet égard, on ne saurait reprocher au défendeur de ne pas avoir utilisé le terme « inondation » en lieu et place du terme « infiltration ». En effet, une infiltration peut entraîner une inondation. On ne voit dès lors pas en quoi ces deux notions porteraient sur des événements différents; l'une est le résultat de l'autre. Dans ces conditions, et au vu de l'information que la demanderesse avait reçue, cette dernière aurait pu, voire dû se renseigner sur les infiltrations au sujet desquelles on l'avait mise en garde, en particulier sur les conséquences que cela pouvait engendrer. On pouvait attendre de sa part qu'elle agisse avec prudence et attention en récoltant ces informations déterminantes en vue de la signature de l'acte notarié du 28 mai 2008.

Le comportement du défendeur n'a ainsi été contraire ni au principe de la bonne foi, ni à ses devoirs précontractuels, de sorte que sa responsabilité précontractuelle n'est pas engagée. Le défendeur n'a d'ailleurs pas rompu les négociations. Le contrat est devenu caduc du fait que la demanderesse n'a pas obtenu le financement nécessaire. En parallèle, celle-ci a fait une nouvelle offre d'achat, à un prix inférieur, que le défendeur n'a pas acceptée. Ce faisant, ce dernier n'a pas davantage agi contrairement à ses devoirs précontractuels. Il est admis qu'il n'y a pas eu de nouvelles négociations, et le défendeur était parfaitement en droit de refuser cette nouvelle offre.

Au vu de ce qui précède, les conclusions prises contre le demandeur doivent être rejetées.

VI. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ils comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, ainsi que les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice et les frais des mesures probatoires (art. 90 al. 1 CPC-VD; art. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC, tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]). Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC; RSV 270.11.6], mais qui reste applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC). 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, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

b) Obtenant entièrement gain de cause, les défendeurs ont droit à de pleins dépens, à la charge du demandeur. Compte tenu du fait que chacun des défendeurs a été assisté par un conseil, que les écritures du défendeur sont plus conséquentes que celles de la défenderesse et que la procédure probatoire est identique, ces dépens comprendront une participation aux honoraires des deux conseils fixée en fonction du travail accompli par ceux-ci. Compte tenu de ces éléments, il convient d'arrêter les dépens comme suit :

- pour la défenderesse, à 13'000 fr., savoir :

- a 10'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;
- b 500 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 2'500 fr en remboursement de son coupon de
. justice.

- pour le défendeur, à 19'352 fr. 50, savoir :

- a 16'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;
- b 800 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 2'552 fr 50 en remboursement de son coupon de
. justice.

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

- I. Les conclusions prises par la demanderesse X. _____ SA contre les défendeurs P. _____ SA et V. _____, selon demande du 17 juillet 2009, sont rejetées.

- II. Les frais de justice sont arrêtés à 13'237 fr. 50 (treize mille deux cent trente-sept francs et cinquante centimes) pour la demanderesse X. _____ SA, à 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) pour la défenderesse P. _____ SA et à 2'552 fr. 50 (deux mille cinq cent cinquante-deux francs et cinquante centimes) pour le défendeur V. _____.

- III. La demanderesse X. _____ SA versera à la défenderesse P. _____ SA le montant de 13'000 (treize mille francs) et au défendeur V. _____ le montant de 19'352 fr. 50 (dix-neuf mille trois cent cinquante-deux francs et cinquante centimes) à titre de dépens.

Le président:

P. Hack

La greffière:

T. Germond

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 10 novembre 2014, 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.

La greffière:

T. Germond