

COUR CIVILE

Jugement incident dans la cause divisant **I.Z.**_____, à San Bartolome de Tirajana (Espagne), d'avec **E.**_____**SA** et **F.**_____**SA**, toutes deux à [...].

Audience du 4 avril 2011

Présidence de Mme BYRDE, juge instructeur
Greffière : Mme Umulisa Musaby

Statuant immédiatement à huis clos, le juge instructeur considère :

En fait:

1. Par demande déposée le 22 avril 2010 devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois, le demandeur I.Z._____ a pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre des défenderesses F._____**SA** et E._____**SA** :

"I. Le demandeur, I.Z._____, est autorisé à faire procéder, aux frais et risques des défenderesses, F._____**SA** et E._____**SA**, à la réalisation du golf, telle que prévue aux termes du contrat du 9 décembre 2003 et du permis de construire du 10 octobre 2003 et des plans annexés pour en faire partie intégrante, sur

la parcelle n° 260 de la Commune de B._____ dont il est propriétaire.

- II. Les défenderesses, F._____SA et E._____SA, sont les débitrices, solidairement entre elles, et doivent immédiat paiement au demandeur, I.Z._____, au titre d'avance sur le coût des travaux à effectuer en vue de la réalisation du golf, d'un montant à fixer en cours d'instance qui n'est pas inférieur au montant de CHF 66'604.40 (soixante six mille six cent quatre francs et quarante centimes), les travaux à entreprendre devant correspondre aux travaux prévus aux termes du contrat du 9 décembre 2003 et du permis de construire du 10 octobre 2003 et des plans annexés pour en faire partie intégrante, et devant être effectués dans un délai de 18 mois dès réception du montant à fixer en cours d'instance, le demandeur devant rendre compte aux défenderesses des coûts effectifs desdits travaux après leur réalisation et leur restituer un éventuel excédent.
- III. Les prétentions du demandeur I.Z._____ à l'encontre des défenderesses, F._____SA et E._____SA, à l'issue des travaux évoqués dans les conclusions I et II qui précèdent, sont réservées.
- IV. Les défenderesses, F._____SA et E._____SA, sont les débitrices, solidairement entre elles, et doivent immédiat paiement au demandeur, I.Z._____, d'un montant à définir en cours d'instance, qui n'est pas inférieur à la somme de CHF 500'000.- (cinq cent mille francs), plus intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} mars 2007."

2. Il ressort en substance ce qui suit des faits allégués par les parties, de l'instruction et du dossier :

2.1 Le demandeur I.Z._____, fils de B.Z._____, est propriétaire de la parcelle n° 260 de la Commune de B._____.

Les défenderesses F._____SA. et E._____SA sont des sociétés, qui ont leur siège à [...] et le même administrateur, avec signature individuelle, en la personne de X.E_____.

2.2 Le demandeur allègue qu'il a acquis la parcelle précitée, afin d'y construire en particulier un practice de golf, un hôtel, un restaurant, un centre de soins ainsi que plusieurs appartements.

Le 10 octobre 2003, le demandeur a obtenu de la Commune de B._____ (ci-après : la commune ou la Municipalité) le permis de construire n° [...], portant sur la « transformation - mouvements de terre, construction d'un « green » d'entraînement de golf - construction de boxes de départ ».

Par contrat du 9 décembre 2003, intitulé "Chantier de B._____ - [...]", les défenderesses se sont engagées vis-à-vis du demandeur à effectuer notamment "le remblayage et le compactage lourd par couche de 50 cm des matériaux de terrains supérieurs, pour environ 15'000 m³", la "livraison à pied d'œuvre, le remblayage et le compactage de matériaux d'apport, y compris la mise en forme, pour environ 15'000 m³" ainsi que "l'apport à pied d'œuvre et mise en place de terre végétale (...) d'une épaisseur moyenne de 25 cm, pour environ 2000 m³". Ce contrat prévoyait le début des travaux dès signature et la fin de ceux-ci à fin février 2004.

2.3 Dans la procédure au fond, le demandeur allègue que les défenderesses auraient, au cours de l'exécution des travaux, déposé à son insu des quantités de terre dépassant celles qui étaient prévues par ce contrat. La question de savoir si l'excès de terre a été spontanément déposé par les défenderesses ou si, au contraire, il faisait suite aux ordres et commandes supplémentaires du demandeur est litigieuse. Les défenderesses font en particulier valoir que le demandeur voulait qu'elles créent un "playing range", soit un practice de golf présentant des reliefs semblables à ceux d'un parcours de golf, ce qui n'était pas prévu par le permis de construire.

2.4 Par courrier du 15 mars 2004, le demandeur a écrit à l'administrateur des défenderesses que le retard dans l'exécution des travaux était lié au fait que les défenderesses avaient amené bien trop de terre sur le chantier, qu'elles ne devraient plus amener de terre dès ce jour et prenaient toutes responsabilités, vis-à-vis des autorités, mais également notamment pour le retard de l'ouverture du "playing range" et "un possible glissement de terrain". Le 17 mars 2004, le demandeur a

requis de l'administrateur des défenderesses de lui communiquer les mètres cubes de terre amenés à ce jour et lui a donné rendez-vous à B._____ pour vérifier les niveaux et donc pouvoir décider s'il y avait lieu d'amener encore de la terre.

2.5 Le demandeur déclare s'être rendu à l'étranger du 27 mars 2004 au 1^{er} mai 2004. Il allègue que durant son absence, son employée K., qui avait son bureau notamment sur la parcelle n° 260, aurait été présente.

2.6 Par télécopie du 29 mars 2004, le demandeur a requis un permis de construire une butte de terre longeant le long de la route cantonale, selon deux croquis datés des 25 et 26 mars 2004. Selon le demandeur, la construction de la butte aurait eu pour objectif d'éviter le prolongement de retard accumulé par les défenderesses et d'absorber les surplus de terres déposées par ces dernières. Il ajoute que les défenderesses auraient, de leur propre chef, inscrit les altitudes sur l'un des croquis et décidé unilatéralement de déposer de la terre à l'endroit faisant l'objet du projet d'établissement de la butte. Ces points sont en l'état contestés.

Le 30 mars 2004, la Municipalité a refusé l'autorisation requise et invité le demandeur à prendre immédiatement toutes les mesures qui s'imposaient afin que les travaux en cours et ceux déjà effectués en infraction au permis soient remis en état, tels qu'ils étaient précédemment, soit en conformité avec le permis.

Par lettre du 1^{er} avril 2004, la Municipalité a signifié au demandeur qu'elle avait constaté que les travaux entrepris afin de réduire la butte de terre n'avaient pas été effectués en conformité aux règles, qu'il importait que le niveau du terrain retrouvât son altitude antérieure, respectivement le niveau fini prévu sur les plans d'enquête. Le demandeur devait dès lors donner les instructions qui s'imposaient sans tarder, en vérifier l'exécution et mandater jusqu'au 2 avril suivant le bureau

d'ingénieurs géomètres officiels S._____ pour poser des gabarits facilitant la lisibilité des lieux.

2.6. Du 2 au 4 avril 2004, une conduite d'alimentation en eau qui traversait la partie sud de la parcelle précitée a été rompue, privant d'eau les villages de [...] et de B._____.

Par courrier du 5 avril 2004, adressé en copie à la défenderesse E._____SA, la Commune de B._____ a invité le demandeur à une réunion dont le but était l'examen des causes de la rupture de cette canalisation et lui a fait savoir qu'aucuns travaux ne devait plus être entrepris dans la zone. Par télécopie du même jour, le demandeur a informé l'administrateur des défenderesses qu'il leur appartenait de répondre au courrier de la commune concernant la conduite endommagée.

Le 5 avril 2004 à 17 heures, la Municipalité a tenu une séance en présence de l'administrateur des défenderesses, de K., en qualité de représentant du demandeur, et d'Y., architecte. Au cours de cette séance, il a été décidé que le bureau S._____, qui était mandaté par le demandeur au nom de la commune, interviendrait le lendemain de la séance pour poser des gabarits représentatifs des mouvements de terres. Ce bureau devait également prendre des mesures afin de s'assurer de la stabilité de la zone avant qu'il soit procédé aux aménagements définitifs. La commune a enfin demandé que le bureau J._____ procède à l'établissement d'un rapport avec proposition des travaux à réaliser pour assurer la stabilité du talus et éliminer la pression provoquée par la charge des terres à proximité immédiate de la conduite. Pour le solde de la parcelle, "l'entreprise E._____SA [pouvait] continuer ses travaux d'aménagements tels que prévus."

Par courrier du 5 avril 2004, B.Z._____ s'est référé aux courriers de la commune des 30 mars, 1^{er} et 5 avril 2004 et informé celle-ci, avec copie à l'administrateur des défenderesses et à K., qu'il avait mandaté Y., qu'il connaissait depuis des années, et le bureau S._____. Il

précisait que le demandeur, qui était à l'étranger, avait donné ordre à Me W., afin qu'il établisse une procuration générale en sa faveur et que pour la coordination, la secrétaire du demandeur était sur place à B._____.

2.7 Le 8 avril 2004, le bureau S._____ a informé la Municipalité qu'il avait constaté des sur-hauteurs allant jusqu'à 7.50 mètres, en façade sud du chantier, soit en contre-haut de l'endroit où la conduite avait éclaté et où la butte de terres était, au moment de la rupture, de près de 3 mètres plus haute encore, les sur-hauteurs atteignant 2 à 4 mètres ailleurs. Suite à ces constatations, le 12 avril 2004, la commune a considéré qu'une remise en ordre des lieux en conformité avec le permis s'imposait, confié la surveillance du chantier au bureau J._____, en collaboration avec S._____ et interdit toute activité sur ce site dès le 13 avril 2004.

Le 16 avril 2004, par courrier manifestement signé par K. pour le demandeur, celui-ci a demandé aux défenderesses d'admettre et d'engager "[leur] responsabilité sur le retard de [son] projet, mais également et surtout sur le remblais et les quantités de terre (...)".

2.8. Le 18 avril 2004, la canalisation d'eau s'est à nouveau rompue. Par courrier du 19 avril 2004, avec copie à la défenderesse E._____SA, la commune a indiqué à B.Z._____ qu'il ne faisait aucun doute que les ruptures en cause étaient en relation avec la mise en place fautive de gravats à l'extrémité de la zone sud du chantier et que des mesures de grande ampleur devaient être prises sans tarder. La commune a également interpellé le demandeur, par courrier du 22 avril 2004, adressé en copie à la défenderesse E._____SA, lui signifiant qu'au vu de la gravité de la situation, il devait 1) mandater ou confirmer jusqu'au 26 avril 2004 le mandat d'un bureau d'ingénieurs géotechniciens reconnu sur la place, chargé notamment d'ordonner les mesures urgentes; 2) présenter jusqu'au 3 mai 2004 un dossier de remise en état et; 3) confirmer toujours au 3 mai 2004 les garanties du bureau d'ingénieurs précité relatives à l'absence de danger des mouvements de terres pendant et après la remise en état, à long terme.

Les 5 et 12 mai 2004, le demandeur a invité les défenderesses à effectuer les travaux de remise en état exigés par la commune. Par courrier du 17 mai 2004, la défenderesse F. _____ SA a répondu que l'apport de terres supplémentaires avait été effectué suite aux ordres du demandeur ou de son représentant, savoir B.Z. _____, et que dès lors les défenderesses ne procéderaient à son enlèvement que sur la base d'un accord contractuel précisant toutes les modalités.

2.9 Le 4 octobre 2004, B.Z. _____ a informé la commune, avec copie à l'administrateur des défenderesses et au conseil du demandeur, qu'une convention entre l'administrateur des défenderesses et le demandeur avait abouti, que les travaux de remise en état et de sécurisation de la parcelle n° 260 seraient mis en œuvre le 6 octobre suivant, que le demandeur l'avait chargé de le représenter dans cette promotion et que dès lors, à l'avenir, B.Z. _____ s'occuperait de la coordination et de la poursuite des travaux, toutes correspondances et informations devant lui être envoyées.

2.10 N'ayant pas donné suite aux exigences de la commune, le 24 mai 2004, le demandeur a été dénoncé au Préfet de la Préfecture de D. pour non-respect du permis de construire. Par prononcé du 21 juillet 2004, il a été condamné à une amende et au paiement d'une créance compensatrice. Le demandeur a interjeté appel contre ce prononcé auprès du Tribunal de police de l'arrondissement de La Côte, qui a tenu ses audiences les 8 décembre 2004, 13 et 15 septembre 2005. Lors de la deuxième audience, le père du demandeur, entendu en qualité de témoin, a déclaré qu'un dossier complet avait été préparé et qu'il allait être soumis à la commune en vue d'une mise à l'enquête complémentaire..

Le 9 mai 2005, la commune a décidé de confier l'exécution des travaux à l'entreprise [...], selon devis arrêté à 964'096 fr., et de simultanément déposer, en garantie des travaux de remise en état de la parcelle n° 260, des frais et des honoraires, une réquisition tendant à l'inscription provisoire, puis définitive, d'une hypothèque légale d'un

montant de 1'017'517 fr. 05. Le 13 mai 2005, un gage immobilier a été inscrit à titre provisoire sur cette parcelle.

Le demandeur a recouru contre la décision d'exécution par substitution auprès du Tribunal administratif du canton de Vaud, qui a tenu son audience le 31 janvier 2006, à laquelle le représentant des défenderesses était présent, mais non le demandeur. Ce dernier y était représenté par B.Z. _____, qui a déclaré le représenter dans le cadre de l'audience et dans ses relations avec l'autorité communale pour les travaux de remise en état du terrain et qui a produit une procuration en sa faveur. Au cours de cette audience, B.Z. _____ a présenté à la commune un plan de remise en état. La commune a déclaré être prête à entrer en matière pour autoriser les travaux selon le nouveau projet présenté par le représentant du demandeur. Elle a toutefois demandé que le recourant lui présente en outre un dossier de demande de permis de construire, un rapport détaillé sur la stabilité des terrains après les travaux, permettant de garantir la sécurité, et un rapport sur les conditions de remise en état du point de vue de la protection de la faune et de la nature. Suite à cet accord de principe, l'instruction du recours a été suspendue.

Par courrier du 2 mai 2006, la commune a informé son propre conseil qu'elle avait décidé d'autoriser la reprise des travaux de remise en état, que ceux-ci seraient exécutés jusqu'au 31 juillet 2006 au plus tard, à défaut de quoi la Municipalité demanderait la reprise de la procédure devant le Tribunal administratif.

2.11 Le 6 juin 2006, le demandeur a signifié aux défenderesses que la remise en état, dans le respect des exigences des autorités, nécessitait des interventions planifiées et rigoureuses, que les défenderesses devaient confirmer la date de leur intervention pour évacuer les surplus de terre, mais que leur engagement ne ferait pas l'objet d'une prise en charge financière et n'exclurait pas une demande de dommages-intérêts. Le 7 août 2006, une séance en rapport avec les travaux de remise en état a eu lieu en présence du demandeur, de l'administrateur des défenderesses et de B.Z. _____.

2.12 Au cours du mois de juillet 2006, le demandeur a sollicité des offres auprès des entreprises P._____, O._____ et Q._____ pour les travaux, respectivement de "remise en état", "remise à niveau de terrain" et "Chantier : B._____". La deuxième et la troisième entreprise lui ont présenté des offres, respectivement de 852'527 fr. 75 et de 433'070 francs.

Par courrier du 16 août 2006, le demandeur a signifié aux défenderesses qu'un dernier délai au 21 août suivant leur était imparti, à défaut de quoi l'exécution des travaux serait confiée à des tiers, à leur frais, et une poursuite engagée à leur encontre.

2.13 Le 24 août 2006, la défenderesse F._____SA a présenté au demandeur une offre de 358'545 fr. 25, que le demandeur a refusée, le 28 août 2006, déclarant qu'il n'entrerait pas en matière tant que les défenderesses n'auraient pas évacué les 12'000 m³ de terre selon la demande des autorités communales et du tribunal.

Le 29 août 2006, la défenderesse F._____SA a signifié au demandeur ce qui suit :

"(...)

Nous vous avons fait parvenir une offre pour exécution des travaux et nous vous demandons de nous la retourner dûment acceptée.

D'autre part, nous attendons de votre part une confirmation que la facture des travaux 2004 est également acceptée par vous et que des garanties pour le paiement, soit de la facture 2004, soit de la facture concernant l'exécution des travaux, nous soient données.

Nous exigeons également que vos factures de Fr. 216'000.— et Fr. 670'000.— soient purement et simplement annulées.

Dans le cadre de cet arrangement, nous tenons à préciser, et pour cela demandons votre engagement, que, à partir du moment où les travaux, tels que décrits dans notre offre, sont exécutés, nous ne serons en rien concernés par cette affaire, tant en ce qui concerne d'éventuels dédommagements exigés par la Commune ou par d'autres ayant-droits pas plus que nous n'aurons à payer une participation quelconque aux différentes factures qui pourraient avoir été émises, ou encore être émises, telles que factures de

géomètre, commune, frais d'avocat, frais d'expertise ou tout autre frais direct ou indirect en rapport avec ce chantier.

Si vous nous confirmez ces différents points, nous vous garantissons le début immédiat des travaux qui seront terminés en temps et heure, tel qu'exigé par la Commune.

(...)

Suite à votre lettre du 28 ct, nous tenons à préciser que c'est sur la base de vos ordres que ces travaux ont été exécutés, et ce, contrairement à ce que vous prétendez "vous avez disposé cette terre en toute illégalité sur le terrain (...)."

Le 1^{er} septembre 2006, le demandeur a répondu à l'administrateur des défenderesses qu'il exprimait son désaccord à ce courrier, qu'il ne voulait pas de nouvelles offres de leur part, mais plutôt l'exécution des travaux selon "[leurs] engagements et [leurs] responsabilités et les exigences de la commune". Il a ajouté que partant du principe que les défenderesses refusaient d'évacuer les 12'000 m³ de terre, comme demandé dans l'accord conclu avec les autorités communales, il se voyait contraint de confier le dossier à son avocat.

2.14 Le 25 septembre 2006, la défenderesse F. _____ SA a envoyé pour accord à B.Z. _____, un courrier dont le contenu est le suivant :

"Monsieur,

A la suite de notre séance du samedi 16 septembre 2006, nous vous confirmons la proposition et vous donnons, ci-après, notre dernière offre pour régler cette affaire, soit :

1. Pour solde de tout compte dans cette affaire, nous attendons un versement de Fr. 170'000.00 sur notre compte bancaire [...] au [...].
2. Dès réception de ce montant, nous interviendrons immédiatement pour effectuer les travaux requis par la commune.
3. Par retour de la copie de cette lettre, avec la mention "bon pour acceptation" datée et signée, vous vous engagez à ce que toutes les factures que nous avons reçues dans le cadre de cette affaire soient purement et simplement annulées quelle que soit leur provenance.
4. Dès que les travaux exigés seront par nous exécutés, vous confirmez n'avoir plus aucune prétention de quelques natures que ce soit et ce en conformité avec le paragraphe

5 de notre lettre du 29 août 2006 adressé par recommandé à Monsieur I.Z._____.

(...)"

Le 1er octobre 2006, B.Z._____ modifié de sa main la proposition du 25 septembre 2006 en abaissant le montant de 170'000 francs figurant au chiffre 1 ci-dessus à 160'000 fr. et a apposé sa signature pour accord. Le 12 octobre suivant, l'administrateur des défenderesses a accepté cette contre-offre. B.Z._____ a immédiatement versé à la défenderesse F._____SA le montant de 160'000 francs.

2.15 Par courrier du 12 octobre 2006, B.Z._____ a informé la commune que les travaux d'enlèvement de terre seraient entrepris à partir du 16 octobre suivant.

Par courriers des 13 et 19 juin 2007, adressés en copie notamment au demandeur, B.Z._____ a signifié aux défenderesses que pour satisfaire à leurs désirs, "nous avons payé d'avance le montant de la remise en conformité de ce terrain" et que l'échéance impérative fixée par le tribunal administratif le contraignait à mettre les défenderesses formellement en demeure de commencer les travaux, à défaut de quoi ces derniers seraient exécutés par une entreprise tierce à leur frais.

Le 27 juin 2007, B.Z._____ a demandé au tribunal administratif de prolonger au 31 juillet 2007 le délai qui avait finalement été fixé au 30 juin 2007. Parmi les motifs évoqués à l'appui de cette demande, B.Z._____ exposait que "nous avons eu de grandes difficultés à obtenir l'accord de l'entreprise qui avait entrepris les travaux de remblayage pour reprendre les travaux de remise en état conformément aux exigences de l'autorité cantonale".

2.16 Les parties admettent qu'à ce jour, les travaux de remise en état ont été effectués conformément aux exigences de la commune.

3. Le demandeur fait valoir au fond que les défenderesses se seraient engagées, par contrat du 9 décembre 2003, à réaliser un terrain

d'entraînement de golf, qu'elles n'auraient pas exécuté cet engagement et que les travaux effectués l'auraient été avec des malfaçons, qui auraient occasionné des dépenses importantes. Il réclame dès lors à être autorisé à recourir, aux frais et risques des défenderesses, à l'exécution par substitution de la réalisation du golf et paiement par les défenderesses des dommages-intérêts d'un montant supérieur à 500'000 francs.

Ces dommages-intérêts recouvriraient le montant que le demandeur aurait été contraint de verser à la commune (all. 408); l'émolument judiciaire, l'amende et les frais mis à sa charge dans les procédures administrative et pénale (all. 409 et 410); les conseils de divers avocats (all. 411); les services de l'architecte Y. (all. 412), du jardinier [...] (all. 413), du paysagiste [...] (all. 414), des ingénieurs géomètres et ingénieurs civils S._____, [...] et J._____ (all. 416-417), de la société [...] (all. 418), d' [...] pour "étude et réalisation d'un dossier" (all. 419). Ils incluraient en outre le coût de la plantation d'arbustes, de l'engazonnement et de divers aménagements de la parcelle n° 260 requis par les autorités (all. 420 et 421); les frais et dépens d'un constat d'urgence établi le 2 novembre 2009 (all. 422 et 423); le coût des services d' [...] et [...] pour le remplacement du câblage électrique et l'installation des pompes d'évacuation des eaux usées (all. 424-425); des services de [...] pour la réparation de l'installation téléphonique (all. 426); les loyers que le locataire du demandeur n'aurait pas payés suite à la défectuosité des installations du restaurant (all. 427-430). Les dommages-intérêts répareraient finalement le préjudice que le demandeur aurait subi du fait de la non-exploitation du golf, de l'hôtel, du restaurant, du centre de soins ainsi que des appartements dès le 1^{er} septembre 2004 et couvriraient de nombreux autres frais (all. 431 à 433).

4. Le 17 mai 2010, le juge instructeur de la cour de céans a notifié la demande aux défenderesses, leur impartissant un délai au 21 juin 2010 pour procéder. Ce délai a été par la suite prolongé plusieurs fois jusqu'au 22 novembre 2010.

Par requête incidente d'appel en cause déposée le 22 novembre 2010, les requérantes F. _____ SA et E. _____ SA ont pris les conclusions suivantes à l'encontre de l'intimé I.Z. _____ :

- "I. F. _____ SA et E. _____ SA sont autorisées à appeler en cause B.Z. _____ pour prendre contre lui et avec dépens les conclusions suivantes :
 - I. *B.Z. _____ est condamné à relever E. _____ SA et F. _____ SA en capital, frais, intérêts et dépens de toute condamnation qui serait prononcée contre elles en vertu des conclusions prises contre elles par I.Z. _____ dans sa demande du 20 avril 2010.*
- II. Un nouveau délai de réponse est imparti à F. _____ SA et E. _____ SA à l'expiration de la procédure incidente."

Le 24 novembre 2010, le juge instructeur a notifié la requête à l'appelé, en lui impartissant un délai au 14 décembre 2010 pour contester la régularité de l'appel en cause et faire valoir tous les moyens de procédure lui permettant, le cas échéant, de ne pas participer à l'instance engagée ou de l'invalidier.

Par avis du même jour, valant interpellation au sens de l'art. 149 al. 4 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966), le juge instructeur a notifié la requête incidente à l'intimé en lui impartissant un délai au 14 décembre 2010 pour faire la déclaration prévue par l'art. 148 CPC-VD ou indiquer les mesures d'instruction demandées. L'intimé s'est déterminé le 11 janvier 2011, dans le délai prolongé, en déclarant qu'il ne s'opposait pas à la requête d'appel en cause.

A la demande des requérantes, le juge instructeur a tenu une audience incidente le 4 avril 2011, au cours de laquelle l'appelé en cause a déposé des déterminations, au pied desquelles il a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête incidente. L'intimé a déclaré à nouveau qu'il ne s'opposait pas à la requête incidente.

Au cours de cette même audience, l'intimé a déclaré qu'il n'avait pas été mis au courant de la signature de la convention du 12

octobre 2006. Son père ne l'aurait pas informé qu'il avait signé cet accord. L'appelé en cause a confirmé qu'il avait conclu cet accord à l'insu de son fils. Son but aurait été d'empêcher que la commune ne demande l'inscription définitive d'un gage immobilier sur la parcelle n° 260. Il aurait voulu éviter cette hypothèque légale pour sa réputation. Aussi, ayant déjà travaillé avec la requérante E. _____ SA par le passé, il aurait conclu la convention du 12 octobre 2006 pour éviter des conflits.

En Droit :

I. Les requérantes demandent que B.Z. _____ soit contraint d'intervenir dans le procès au fond qui les divise d'avec l'intimé.

II. Aux termes de l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi, le 1^{er} janvier 2011, sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. En l'espèce, la présente cause était déjà en cours au 1^{er} janvier 2011. Elle est donc soumise à l'ancien droit de procédure, soit en particulier au Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 dans sa teneur au 31 décembre 2011 (CPC-VD). La requête incidente, qui respecte les exigences des art. 19, 84 al. 1 et 147 CPC-VD, est recevable. Dans la mesure où le jugement incident statuant sur une requête d'appel en cause peut faire l'objet d'un recours (art. 84 al. 3 CPC-VD), il n'est motivé que sur demande (art. 117a aLOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 dans sa teneur au 31 décembre 2010; RSV 173.01]). En l'espèce, la demande de motivation a été déposée en temps utile.

III. a) Selon l'art. 83 al. 1 CPC-VD, il y a lieu à appel en cause lorsqu'une partie a un intérêt direct à contraindre un tiers à intervenir au procès, soit qu'elle ait contre lui, si elle succombe, une prétention récursoire ou en dommages-intérêts (let. a), soit qu'elle entende lui opposer le jugement (let. b), soit enfin qu'elle fasse valoir contre lui des prétentions connexes à celles qui sont en cause (let. c). L'appel en cause est ainsi subordonné à la réalisation de deux conditions cumulatives,

savoir l'existence d'un intérêt direct pour l'appelant à contraindre l'appelé à intervenir au procès et la réalisation de l'une des conditions spéciales énumérées à l'art. 83 al. 1 CPC-VD (JT 1997 III 2).

La notion d'intérêt direct doit être interprétée restrictivement et constitue donc une limite au droit d'appeler en cause. Elle permet d'apprécier si l'intérêt invoqué par le requérant est suffisamment caractérisé et si l'alourdissement du procès qui s'ensuit peut légitimement être imposé à l'autre partie (JT 2002 III 150 c. 3a; JT 2001 III 9 c. 3a; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 83 CPC-VD, p. 149). Il importe d'éviter que l'institution de l'appel en cause soit détournée de son but, qui est de joindre des causes issues d'un même ensemble de faits et intéressant toutes les parties. A l'intérêt d'une solution simultanée d'un complexe de prétentions litigieuses, s'oppose en effet le risque d'une extension du procès à des faits et à des tierces personnes qui ne sont qu'en relation indirecte avec le litige (JT 2001 III 9; JT 1993 III 70; JT 1989 III 7 c. 2a). L'art. 83 al. 2 CPC-VD rappelle que l'économie de la procédure doit être prise en compte dans l'appréciation de l'intérêt direct et qu'une complication excessive du procès peut conduire à refuser l'appel en cause (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 83 CPC-VD; Salvadé, Dénonciation d'instance et appel en cause, Etude de droit fédéral et de procédure civile vaudoise, thèse Lausanne 1995, p. 120).

Selon l'art. 83 al. 1^{er} let. a CPC-VD, l'évocation en garantie ne peut être admise que si l'appelant rend vraisemblable que l'action récursoire ou en dommages-intérêts est fondée sur le même ensemble de faits que l'action principale dirigée contre lui. Cela suppose que les deux actions (principale et récursoire) procèdent d'un ensemble de circonstances formant un tout et qu'il existe un lien de droit entre l'appelant et l'appelé qui fonde la responsabilité et, par conséquent, l'obligation d'indemniser du second envers le premier (Salvadé, op. cit., p. 132; JT 2002 III 150 c. 3a et les références citées).

L'appel en cause est également possible lorsque l'appelant fait valoir contre l'appelé des prétentions connexes à celles qui sont en cause (art. 83 al. 1 let. c CPC-VD). La connexité est réalisée, lorsque deux prétentions ont leur origine dans un même contrat ou dans des actes en rapport avec ce contrat, soit lorsque les deux prétentions ont leur origine dans le même complexe de faits ou de relations d'affaires (Salvadé, op. cit., p. 144). Le juge doit autoriser l'appel en cause chaque fois que la liquidation dans un seul procès de prétentions issues du même complexe lui paraît préférable à une pluralité d'instances, compte tenu des intérêts de l'autre partie et du principe d'une procédure économique (Bulletin officiel du Grand conseil [BGC] 1966 automne, p. 707). Dans ce cadre, la nature des conclusions prises contre l'appelé importe peu (Salvadé, op. cit., p. 143). En cas de pluralité de prétentions initiales, il suffit que la prétention de l'appelant contre l'appelé soit connexe à l'une des prétentions en cause; un lien de connexité entre toutes les actions au procès n'est pas nécessaire (Salvadé, op. cit., p. 145).

b) Pour que l'appel en cause soit admis, il faut encore que les prétentions de l'appelant contre l'appelé soient suffisamment vraisemblables

(JT 2002 III 150 c. 3b). Selon la jurisprudence, le juge ne doit pas préjuger le droit en litige, mais s'en tenir à une vraisemblance et admettre l'appel en cause, pourvu que celui-ci ait une apparence de raison. Cette apparence doit reposer sur des indices objectifs, qu'il incombe à l'appelant d'apporter, et non sur une simple affirmation de sa part (JT 2002 III 150). C'est au juge du fond qu'il appartiendra, le cas échéant, d'examiner le mérite des moyens que l'appelant entend faire valoir contre l'appelé.

IV. a) En l'espèce, l'intimé a pris, dans la procédure au fond, une conclusion en dommages-intérêts, demandant aux requérantes paiement des frais relatifs aux travaux de remise en état exigés par la commune. L'intimé a en outre conclu à ce que les requérantes assument le coût de l'exécution du terrain d'entraînement de golf par des tiers et à ce qu'elles réparent de nombreux autres défauts. Les requérantes envisagent, pour leur part, d'opposer à toutes prétentions de l'intimé la convention signée

le 12 octobre 2006 par l'appelé en cause. Elles estiment que ce dernier a agi en tant que représentant de l'intimé et que la convention en cause renfermait une quittance pour solde de tout compte et de toute prétention de la part de l'intimé, dès l'instant où elles auraient effectué les travaux exigés par la commune. Les requérantes demandent que B.Z._____ intervienne au procès au fond pour les relever au cas où elles succomberaient aux prétentions de l'intimé. Elles se prévalent ainsi du cas d'appel en cause de l'art. 83 al. 1 let. a CPC-VD.

b) L'appelé en cause soutient que s'il a conclu la convention du 12 octobre 2006 en qualité de représentant de l'intimé, cette convention ne produit aucun effet juridique entre lui et les appelantes. Il fait ainsi valoir, implicitement, que la convention litigieuse ne peut donner naissance à une action récursoire ou en dommages-intérêts des requérantes à son encontre.

ba) Selon l'art. 32 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), les droits et obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté.

L'effet de représentation prévue par cette disposition se produit si au moment de la conclusion du contrat le représentant s'est fait connaître en tant que tel et s'il était au bénéfice de pouvoirs de représentation exprès ou si celui avec lequel il contractait devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation, ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre (art. 32 al. 2 CO). La première condition, à savoir l'existence de la qualité de représentant est réalisée, lorsque le représentant s'est fait connaître comme tel, lorsque le tiers doit déduire l'existence d'un rapport de représentation des circonstances ou lorsqu'il était indifférent au tiers de traiter avec le représentant ou le représenté (Chappuis, Commentaire romand, Code des obligations I, n. 11 ad art. 32 CO).

Le représenté devient également créancier ou débiteur, lorsque le tiers de bonne foi pouvait se fier aux pouvoirs qui lui avaient été

communiqués, même tacitement (art. 33 al. 3 et 34 al. 3 CO; ATF 131 III 511 c. 3.1). Cette règle, qui vise à assurer la sécurité des transactions et fait assumer au pseudo-représenté l'apparence qu'il a créée, s'applique dans trois cas : 1) à l'encontre de celui qui a porté à la connaissance du tiers une procuration qui va au-delà des pouvoirs effectivement conférés; 2) de celui qui a porté à la connaissance du tiers une procuration qu'il n'a jamais conférée; 3) de celui qui a omis de communiquer au tiers le retrait ou la restriction des pouvoirs qu'il avait portés à sa connaissance (ATF 120 II 197 c. 2, ATF 131 III 511 c. 3.2.1, TF 4A_313/2010 du 3 septembre 2010 c. 3.4.2.3; Tercier, *Le droit des obligations*, 3^{ème} éd., p. 92). La bonne foi du tiers est présumée (art. 3 al. 1 CC), mais n'est pas invocable lorsqu'elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettraient d'exiger du tiers (art. 3 al. 2 CC).

L'effet de représentation se produit enfin, lorsque le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 al. 1 CO). La ratification peut être expresse ou résulter d'actes concluants, voire de la passivité. Le silence du représenté ne vaut en principe pas ratification, sauf lorsque les règles de la bonne foi exigent que le représenté manifeste son désaccord s'il entend ne pas être lié (Chappuis, *op. cit.*, n. 8 ad art. 38 CO et les références citées).

Celui qui a pris la qualité de représentant peut être actionné en réparation du préjudice résultant de l'invalidité du contrat, à moins qu'il ne prouve que l'autre partie a connu ou dû connaître l'absence de pouvoirs (art. 39 al. 1 CO). Cette prétention suppose que le représentant ait agi au nom d'un tiers, sans disposer des pouvoirs nécessaires et que le tiers représenté refuse de ratifier l'acte accompli (Chappuis, *op. cit.*, n. 1 ad art. 38 CO, n. 1 ad art. 39 CO). Le représentant est responsable, même s'il n'a commis aucune faute, ainsi s'il ignore sans sa faute que les pouvoirs n'existent, ne couvrent pas l'acte ou sont éteints (Chappuis, *op. cit.*, n. 5 ad art. 39 CO).

bb) En l'espèce, il ressort de l'instruction que le 5 avril 2004, l'employée de l'intimé, K., a représenté ce dernier à une séance tenue par

la commune de B._____. Toutefois, par courrier du même jour, l'appelé en cause a signifié aux défenderesses et à K. qu'il représentait désormais l'intimé qui était à l'étranger et que "la secrétaire" de celui-ci ne s'occupait que de la coordination. Le 4 octobre 2004, il a fait savoir qu'il représentait l'intimé, y compris pour la coordination des travaux. Tel a été également le cas, le 31 janvier 2006, lors de l'audience tenue par le tribunal administratif. Le chiffre 4 de la convention du 12 octobre 2006 renvoie également au courrier que les requérantes avaient envoyé à l'intimé, ce qui permet de dire qu'à ce moment-là aussi, les requérantes considéraient l'appelé en cause comme le représentant de l'intimé. Il apparaît ainsi vraisemblable qu'au moment de la conclusion de la convention litigieuse, l'appelé en cause s'est fait connaître comme le représentant de l'intimé.

Il est également rendu vraisemblable que l'intimé n'a pas ratifié la convention litigieuse. En effet, aucun élément du dossier ne montre que l'intimé a ultérieurement approuvé la convention du 12 octobre 2006. En audience, il a déclaré qu'il ne pouvait pas conclure une telle convention, et les requérantes n'allèguent pas qu'il l'aurait ratifiée. Il est vrai qu'au vu des courriers des 13 et 19 juin 2007, l'intimé a appris, à tout le moins, que les requérantes avaient reçu une avance pour effectuer des travaux de remise en état. Cela ne veut toutefois pas encore dire que l'intimé a appris et approuvé le contenu de la convention du 12 octobre 2006 et qu'il s'est considéré comme lié par elle. Au vu du refus qu'il avait exprimé, en particulier dans les courriers des 6 juin et 1^{er} septembre 2006, son silence consécutif à la convention litigieuse ne saurait être interprété comme une ratification tacite. Enfin, par l'ouverture de l'action au fond, l'intimé a clairement manifesté qu'il ne respecterait pas la convention, soit qu'il n'entendait pas la ratifier, si cela devait s'avérer nécessaire.

Plus problématique est la question de l'existence ou non des pouvoirs de représentation.

L'appelé en cause a déclaré en audience qu'il avait négocié et conclu la convention du 12 octobre 2006, sans en avoir parlé à son fils. Il aurait agi ainsi pour éviter l'inscription d'une hypothèque légale sur la

parcelle litigieuse, mais aussi pour éviter de nuire à sa propre réputation. Aucun élément au dossier ne permet de retenir que le 12 octobre 2006 l'appelé en cause était au bénéfice d'une procuration écrite ou expresse. A cet égard, les procurations que l'appelé en cause a déclaré détenir en avril 2004 et le 31 janvier 2006 n'apparaissent pas nécessairement décisives. Elles sont antérieures aux pouvoirs litigieux. De plus, n'ayant pas été produites, on ignore si l'une ou l'autre autorisait l'appelé en cause à accepter, au nom de l'intimé, une offre telle que celle figurant dans la convention litigieuse. Il n'est ainsi pas rendu vraisemblable, à ce stade de la procédure, qu'au moins d'octobre 2006, lorsque l'appelé en cause et les requérantes ont signé la convention litigieuse, celui-là était au bénéfice de pouvoirs de représentation exprès. Il faudra certes se demander si l'intimé, qui a accepté le concours de l'appelé en cause tout au long de l'exécution des travaux de remise en état, a créé une apparence de pouvoirs qui lui est opposable. Il faudra aussi déterminer, le cas échéant, si, au vu des circonstances, l'existence de pouvoirs tacites doit être admise. Toutefois, l'examen de ces questions relève du fond. Il appartiendra au juge du fond de déterminer si un rapport de représentation tacite ou fondé sur les art. 33 al. 3 et 34 al. 3 CO doit être admis.

Au vu de ce qui précède, et à ce stade, les requérantes rendent vraisemblables qu'elles peuvent disposer d'une prétention en dommages-intérêts à l'encontre de l'appelé en cause fondée sur l'art. 39 al. 1 CO.

Par ailleurs, aux termes de l'art. 111 CO, celui qui promet à autrui le fait d'un tiers est tenu à des dommages-intérêts pour cause d'inexécution de la part de ce tiers. Les prévisions de cette disposition seront également réalisées si l'instruction établit que, par la convention du 12 octobre 2006, l'appelé en cause, en son nom et pour son compte, a promis aux requérantes que l'intimé annulerait toutes les factures et confirmerait n'avoir plus aucune autre prétention en rapport avec le chantier de B._____.

En tout état de cause, le Tribunal fédéral a jugé qu'un pseudo-représentant, qui avait obtenu paiement au nom du pseudo-représenté, devait apporter son aide au débiteur dans l'action intentée par le pseudo-représenté pour obtenir une seconde fois l'exécution du même paiement, car ce soutien était nécessaire au défendeur pour résister efficacement aux conclusions de son adversaire (ATF 90 II 404 c. 2a, JT 1965 I 354 cité par Salvadé, op. cit., p. 50). Les circonstances relatées dans cet arrêt étant similaires au cas d'espèce - dans lequel l'appelé en cause, en qualité de représentant, aurait conclu une quittance pour solde de tout compte et de toute prétention, alors que l'intimé réclame au fond des postes déjà couverts par cette quittance - cette jurisprudence devrait dès lors s'appliquer. Pour ce motif, il convient également d'obliger l'appelé en cause à intervenir pour soutenir les requérantes, même au cas où l'effet de représentation devrait être admis.

c) L'appelé en cause fait valoir en deuxième lieu que le dommage invoqué au fond résulterait "quasi exclusivement" des interventions des requérantes après la convention du 12 octobre 2006, soit sur une période où l'intimé serait intervenu personnellement.

Contrairement à ce qu'il allègue, l'instruction à ce stade révèle que l'appelé en cause est intervenu en tout cas depuis le printemps 2004 jusqu'en été 2007. De toute manière, il résulte de la demande du 22 avril 2010 que les prétentions relatives au paiement des aspects civils du litige ayant opposé le demandeur à la commune (all. 408), des frais et émoluments des procédures administrative et pénale (all. 409 et 410), des frais d'avocats, d'architecte, de jardinier, d'ingénieurs et de géomètres (all. 411 à 417) concernent en tout ou en partie la période antérieure à la convention litigieuse. Par l'expression adverbiale "quasi exclusivement", l'appelé en cause reconnaît du reste qu'une partie des prétentions de la demande est antérieure à la convention du 12 octobre 2006. Or, comme déjà exposé, il n'est pas nécessaire que les prétentions des requérantes à l'encontre de l'appelé en cause soient toutes connexes à la demande principale. L'argument de l'appelé en cause n'est dès lors pas déterminant.

d) L'appelé en cause prétend enfin que la convention du 12 octobre 2006 ne constitue une quittance pour solde de tout compte que dès le moment où les requérantes auraient effectué tous les travaux prévus par le contrat du 9 décembre 2003 qui les lie à l'intimé. Cette objection ne peut pas être examinée à ce stade de la procédure. En effet, il appartiendra au juge du fond de déterminer si la quittance prévue par la convention du 12 octobre 2006 doit être donnée, et le cas échéant à quelles conditions elle doit l'être.

e) Au vu de ce qui précède, les requérantes ont rendu vraisemblable qu'elles ont un intérêt à appeler en cause B.Z._____, soit pour qu'il les relève au cas où elles succomberaient à une partie des prétentions du demandeur, soit pour qu'il les soutienne à combattre l'action de l'intimé au fond. Dans cette mesure, les conclusions incidentes doivent être admises. La participation de l'appelé en cause à la procédure n'alourdira pas celle-ci à l'excès mais, au contraire, permettra de résoudre en une fois des questions factuelles et juridiques inextricablement liées.

V. Les requérantes doivent s'acquitter, solidairement entre elles, des frais de la procédure incidente, arrêtés à 1500 fr. (art. 4 al. 1, 5 et 170a al. 1 du tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

En matière incidente, le juge statue sur les dépens comme en matière de jugement au fond (art. 150 al. 2 CPC-VD). Les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (art. 92 al. 1 CPC-VD) et comprennent principalement les frais de justice mis à la charge de la partie requérante, les honoraires et les déboursés d'avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (art. 2 al. 1 ch. 11 de ce tarif, applicable par renvoi de l'art. 26 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile]; RSV 270.11.6).

Les requérantes, qui obtiennent gain de cause et ont consulté un mandataire professionnel, ont droit, solidairement entre elles, à des dépens, à la charge de l'appelé, qu'il convient d'arrêter à 2'850 fr., soit 1'500 fr. en remboursement de leurs frais de justice et 1'350 fr. à titre de participation aux honoraires et déboursés de leur conseil.

**Par ces motifs,
le juge instructeur,
statuant à huis clos
et par voie incidente,
prononce :**

- I. La requête d'appel en cause déposée le 22 novembre 2010 par les requérantes F. _____ SA et E. _____ SA est admise.
- II. Les requérantes sont autorisées à appeler en cause B.Z. _____, à Schlieren (Zurich), afin de prendre contre lui, avec suite de frais et dépens, la conclusion suivante :
 - I. B.Z. _____ est condamné à relever E. _____ SA et F. _____ SA en capital, frais, intérêts et dépens de toute condamnation qui serait prononcée contre elles en vertu des conclusions prises contre elles par I.Z. _____ dans sa demande du 20 avril 2010".
- III. Un délai de vingt jours dès celui où le présent jugement sera devenu définitif est fixé à l'appelé en cause B.Z. _____ pour demander à son tour d'appeler en cause une autre personne.
- IV. Les frais de la procédure incidente à la charge des requérantes, solidairement entre elles, sont arrêtés à 1'500 fr. (mille cinq cents francs).

- V.** L'appelé en cause versera aux requérantes, solidairement entre elles, le montant de 2'850 fr. (deux mille huit cent cinquante francs) à titre de dépens.

Le juge instructeur :

La greffière :

F. Byrde

E. Umulisa Musaby

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification le 12 avril 2011, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies aux conseils des requérantes, de l'intimé et de l'appelé en cause.

Les parties peuvent recourir auprès du Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification du présent jugement en déposant au greffe de la Cour civile un acte de recours en trois exemplaires désignant le jugement attaqué et contenant leurs conclusions en réforme, éventuellement en nullité, ou à défaut, indiquant sur quels points le jugement est attaqué et quelle est la modification demandée.

La greffière :

E. Umulisa Musaby