

COUR CIVILE

Audience de jugement du 30 janvier 2017

Composition : Mme BYRDE, présidente
MM. Muller et Hack, juges
Greffier : M. Steinmann

Cause pendante entre :

P. _____
N. _____
C. _____
F. _____

(Me A. Reil)

et

A. _____

(Me F. Besse)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

Remarques liminaires:

En cours d'instruction, trois témoins ont été entendus, dont A.G._____, administrateur président des demanderessees P._____ et F._____. Celui-ci a admis avoir activement participé à l'élaboration des écritures des demandeurs et vu les écritures de la défenderesse. Compte tenu de ces éléments, ses déclarations ne seront retenues que si elles sont corroborées par d'autres éléments du dossier.

En fait:

1. a) A.G._____ est administrateur président de P._____ depuis son inscription au registre du commerce en octobre 1993. Depuis le 29 mars 1994, il est également administrateur président de F._____, dont la raison sociale était U._____ jusqu'au 10 janvier 2014. Au 2 novembre 2012, il était en outre actionnaire de ces deux sociétés.

b) Il ressort du registre du commerce que, par contrat de fusion _____ du 23 juin 2014, A._____ a repris les actifs et passifs de E._____ AG, laquelle avait précédemment repris les actifs et passifs de L._____, également ensuite de fusion.

c) Le 12 octobre 2000, soit au moment de la signature de la convention sous seing privé et de la promesse de vente et d'achat conditionnelle dont il sera question ci-après (cf. *infra*, ch. 2 b et 3), Z._____ était administrateur président de X._____. A cette époque, il était également administrateur président de la société H._____, qui a été radiée du registre du commerce le 28 novembre 2013.

d) L'avocat François Besse est le conseil de la défenderesse dans le cadre de la présente procédure. Il est également le conseil de A.R. _____ depuis au moins une quinzaine d'années. Il a notamment représenté celui-ci dans le cadre de l'élaboration et de la légalisation du plan de quartier « [...] », ainsi que lors des pourparlers menés avec les demandeurs concernant la vente des parcelles n° abc et def de la commune de Nyon dont il sera question ci-après (cf. *infra*, ch. 2 à 4 et 9).

2. a) Le 18 août 2000, le Département des infrastructures du canton de Vaud a approuvé le plan de quartier 2 « [...] » de la commune de Nyon.

b) Par acte notarié du 12 octobre 2000 instrumenté par le notaire V. _____, un acte intitulé « promesse de vente et d'achat conditionnelle » a été conclu entre, d'une part, A.R. _____ en qualité de « promettant-vendeur » et, d'autre part, H. _____, P. _____, N. _____ et C. _____ en qualité de « promettants-acquéreurs », aux termes duquel ces derniers ont promis d'acquérir, « pour eux, pour leur ou leurs nommables », la parcelle n° abc de la commune de Nyon, au prix de 2'546'280 francs.

Il ressort de cet acte (ci-après : la promesse de vente) notamment les éléments suivants :

« (...) »

9.- Entrée en jouissance et prise de possession

L'entrée en jouissance, la prise de possession et le transfert des profits et des risques auront lieu le jour de la signature de l'acte de vente.

(...)

13.- Irrévocabilité

La présente promesse de vente et d'achat est conclue ferme de part et d'autre sans possibilité de dédit.

14. Echéance

La présente promesse de vente et d'achat est conclue pour une durée qui échoira le trente septembre deux mil dix.

15. Signature de l'acte de vente

Les parties se convoqueront elles-mêmes pour la signature de l'acte de vente en l'Etude du notaire soussigné. Cette convocation se fera par courrier recommandé moyennant trente jours de préavis, dès la réalisation des trois conditions ci-après.

IV. CONDITIONS

La présente promesse est soumise aux trois conditions cumulatives suivantes:

- a) que le plan de quartier " [...]" susmentionné entre en force,
- b) que chaque propriétaire foncier concerné par ce plan de quartier signe la convention de remaniement parcellaire qui en découlera, et
- c) que les promettants-acquéreurs obtiennent le financement nécessaire à l'achat en cause à hauteur de huitante pour cent (80%), étant entendu que le solde de vingt pour cent (20%) restant constitue les fonds propres qui seront investis par les promettants-acquéreurs.

Le promettant-vendeur s'engage à informer régulièrement les promettants-acquéreurs de l'évolution des démarches relatives au plan de quartier et au remaniement parcellaire.

V. DROIT D'EMPTION

Pour garantir les droits des promettants-acquéreurs, le promettant-vendeur concède à ces derniers, qui acceptent, un droit d'emption dont l'objet est la parcelle abc de la commune de Nyon sus-désignée.

(...)

Exécution de la vente : le trente septembre deux mil dix. Toutefois, les promettants-acquéreurs pourront en tout temps demander l'exécution de la vente, moyennant trente jours de préavis.

Echéance du droit d'emption et de son annotation au Registre foncier :

trente septembre deux mil dix.

(...)

VII. DIVERS

(...)

Les promettants-acquéreurs pourront en tout temps demander l'exécution de la présente promesse, moyennant trente jours de préavis, que les conditions ci-dessus soient réalisées ou non.

(...) »

c) Il n'est pas établi que A.R. _____ aurait invoqué un vice du consentement pour invalider la promesse de vente, ni qu'il aurait entrepris des démarches tendant à l'annulation de cet acte avant le 30 septembre 2010, date de son échéance.

Il n'est pas non plus établi que H._____, P._____, N._____ et C._____ auraient demandé l'exécution anticipée de la promesse de vente en application du chiffre VII de cet acte.

3. Le 12 octobre 2000, simultanément à la signature de la promesse de vente, l'acte suivant a été signé dans les bureaux du notaire V._____ (ci-après : l'acte sous seing privé) :

COPIE
CONVENTION

ENTRE D'UNE PART :

U._____ A.G._____ X._____ Z._____ N._____
c._____ P.A.D. c.p (-) 1260 NYON I

Dénommés ci-après "groupe de promotion"

(Signatures)

ET D'AUTRE PART:

A.R._____ Domaine de (-)

Dénommé ci-après "RG"

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

1. Cette convention a pour but de définir entre les partenaires les modalités d'acquisition (mise en valeur) des terrains propriétés de "RG" prévues dans le cadre du plan de quartier la " (-) " à Nyon. Toutefois il est rappelé que la mise en valeur des terrains de tout le périmètre nécessite l'entrée en force sous recours écartés du plan de quartier ainsi qu'un remaniement parcellaire global ou par étapes, pour lequel l'accord formel des autres propriétaires fonciers est requis.
2. Le "groupe de promotion" s'engage par une promesse de vente cessible signée devant notaire (Me. V._____) à acquérir sous conditions la parcelle no. (-) faisant partie du plan de quartier et propriété de "RG". Il est précisé que la promesse de vente a pour but la réalisation des objectifs visés par la présente convention, en particulier des points 3 et 6 de celle-ci. La promesse pourrait en particulier être annulée si la parcelle no. (-) reste en mains de "RG" 2 ans après la signature de celle-ci.
3. Le "groupe de promotion" s'engage à tout entreprendre en étroite collaboration avec "RG" pour l'acquisition par lui ou ses nommables de la parcelle no (-) faisant également partie du plan de quartier " (-) " à Nyon. Il pourra signer tout document y relatif ou reprendre les créances reconnues auprès de la BCV et de l'UBS.
4. De son côté "RG" facilitera la transaction et donnera priorité avec droit d'emption pour l'acquisition de la parcelle no (-) par le "groupe de promotion" ou ses nommables.

5. Les prix de vente pour les deux parcelles est fixé à CHF 360.—le m² commission de courtage comprise, (CHF: 10.—par m²) exceptées les taxes communales et autres redevances. Toutefois, dans le cadre des réalisations successives ce prix pourra être adapté au marché du moment et à l'indice des prix à la consommation (réf.: Ville de Zurich), en tenant compte des intérêts intercalaires et autres charges éventuellement encourues par le "groupe de promotion" ou ses nommables.
6. Toute acquisition pourra intervenir chaque fois que l'autorisation de construire en force sera délivrée par l'autorité compétente tous recours échus.
7. Le "groupe de promotion" s'engage à respecter les accords conclus à ce jour relatifs au remaniement parcellaires et ceux qui pourraient être nécessaires à la bonne fin du plan de quartier.
8. Cette convention sera signée sous forme authentique chez Me. V. _____ avant le 31.10.00

Nyon, le 12 octobre 2000

Le "groupe de promotion":

A.G. _____

Z. _____

N. _____

C. _____

(Signatures)

"RG"

(Signature)

Il n'est pas établi que l'acte sous seing privé aurait été signé sous la forme authentique ou sous la forme d'un acte dressé par les soins du notaire V. _____ antérieurement au 31 octobre 2000, en application de son chiffre 8. Il n'est pas établi non plus que A.R. _____ aurait entrepris des démarches à cette fin.

4. a) Le 20 février 2001, une séance du « groupe [...] à Nyon », réunissant l'avocat François Besse, A.R. _____, A.G. _____, Z. _____, M. _____, N. _____ et C. _____, a eu lieu. Il ressort notamment ce qui suit du procès-verbal du 2 mars 2001 relatif à cette séance :

« (...)

Il a également été discuté qu'en ce qui concerne la parcelle def, il était pour l'instant trop tôt pour prendre une décision quant à une éventuelle acquisition.

(...) »

Dans un procès-verbal du 21 mai 2001, relatif à une séance du « groupe [...] à Nyon » du 18 mai précédent, tenue en présence de A.G. _____, Z. _____, A.R. _____, N. _____ et C. _____, il a notamment été consigné ce qui suit au sujet de l'achat de la parcelle n° def de la commune de Nyon :

« (...)

Après diverses interventions et explications de Monsieur N._____, et de Monsieur C._____, et après avoir reçu l'avis de chacun, il est décidé d'attendre d'un commun accord la décision du tribunal administratif concernant, le recours avant de mettre en application la convention signée entre les parties, notamment avec la signature d'une promesse de vente ou d'une vente à terme.

(...) »

Par télécopie du 10 juin 2002 adressée à A.R._____, C._____ a soumis à ce dernier une proposition du « groupe de promotion pour l'achat de la parcelle n° def à Nyon », prévoyant notamment ce qui suit:

« (...)

Signature d'une promesse d'achat pour la parcelle def (A.R._____-L._____) similaire pour tous les points, à celle signée avec le groupe de promotion le 12 octobre 2000 pour la parcelle abc. Ceci est conforme à la convention signée à la même date pour la parcelle def entre le groupe et toi-même.

(...) »

Dans une télécopie du 11 juin 2002, C._____ a notamment écrit ce qui suit à A.R._____ :

« (...) Comme indiqué, dans mon précédent fax je t'apporte réponse des partenaires et L._____ sur la question d'une augmentation du prix arrêté dans notre convention.

Après consultation, nous serions en collaboration avec L._____ disposés à le revoir à la hausse comme tu me l'as demandé. Ceci, pour autant qu'il y aie (sic) négociation également sur d'autres conditions (...) »

Le même jour, U._____ a transmis à L._____ une copie de cette télécopie à l'attention de son directeur, S._____, ainsi qu'un projet de convention.

Par courrier du 17 juin 2002, l'avocat François Besse, agissant pour le compte de A.R._____, a écrit ce qui suit à l'attention de C._____ :

« (...)

Me référant à votre dernier courrier adressé à Monsieur A.R._____, je vous informe que le prix de vente plancher de mon client s'élève à CHF 380.- par mètre carré de surface brute de plancher, auquel s'ajoute un intérêt à 5% entre le moment où le plan de quartier aura été légalisé, tous délais de recours échus et le paiement.

(...) »

Par correspondances des 18 juin, 2 juillet et 4 juillet 2002, le groupe de promotion, par l'intermédiaire de C._____, a poursuivi les pourparlers en vue d'acquérir la parcelle n° def de la commune de Nyon. Une séance de travail a eu lieu à cette fin le 5 septembre 2002.

Le 1^{er} octobre 2002, le groupe de promotion s'est réuni en séance, en présence de S._____. Il ressort du procès-verbal de cette séance qu'une copie de l'acte sous seing privé du 12 octobre 2000 a été remise à S._____ à cette occasion.

Par courrier du 2 octobre 2002 adressé à A.R._____, C._____ - faisant référence au partenaire du groupe de promotion, L._____ - a indiqué ce qui suit :

« (...)

Concrètement, celui-ci est aujourd'hui prêt à signer avec vous une promesse de vente pour la parcelle def, conformément à la discussion que nous avons eue lors de notre séance du 5 septembre dernier (...)

Dès lors, nous demandons à Me V._____ d'établir un projet de promesse de vente et d'achat (...)

(...) »

Le 4 octobre 2002, le groupe de promotion a tenu une nouvelle séance, à laquelle S._____ et Y._____ ont participé au nom de L._____. Lors de cette séance, C._____ a notamment exposé que le groupe de promotion et son partenaire L._____ avaient décidé de mettre en application la convention signée avec A.R._____ concernant la parcelle def de la commune de Nyon.

Le 5 novembre 2002, le notaire V._____ a rédigé un projet de promesse de vente et d'achat conditionnelle portant sur la parcelle précitée entre, d'une part, A.R._____ en tant que promettant-vendeur et, d'autre part, L._____ en tant que promettante-acquéresse.

Par lettre du 7 novembre 2002 adressée à C._____, A.R._____ et ses partenaires [...] et [...] ont indiqué qu'ils avaient « décidé de confier un mandat de pilotage à De Necker Strategic Consulting/ Mr. I._____ » afin, d'une part, de trouver rapidement une solution avec leurs banques et, d'autre part, de constituer « un Groupe de réalisation et d'Investisseurs ayant de réelles capacités d'investissements financiers, capables de réaliser cette opération ». Faisant état de plusieurs groupes de prestataires et d'investisseurs intéressés, ils ont informé C._____ que leur mandataire I._____, qui était l'associé fondateur du groupe De Necker, prendrait très prochainement contact pour examiner ses propositions.

Par télécopie du 15 novembre 2002, C._____ a répondu à A.R._____ que le groupe de promotion avait « une priorité sur de nouveaux venus en tout cas en ce qui concerne les parcelles abc et def ».

Par courrier du 2 décembre 2002, Me François Besse a, en substance, écrit à C._____ qu'aucune transaction ne serait possible sans l'agrément des banques.

Par lettre du 23 décembre 2003, C._____, agissant au nom du groupe de promotion, a repris contact avec A.R._____, en sollicitant un rendez-vous.

b) Dans un courrier électronique du 24 juillet 2004, Me François Besse a soumis à Z._____ et C._____ deux propositions alternatives destinées à régler la situation en relation avec la parcelle n° abc de la commune de Nyon, la seconde consistant à racheter la promesse de vente pour un montant total de 318'285 francs.

Par lettre du 16 décembre 2004, Me François Besse a soumis à C._____ une offre au nom du groupe De Necker, portant sur le rachat, au prix de 500'000 fr., du droit d'emption prévu sous chiffre V de la promesse de vente.

Par courrier du 27 janvier 2005, C._____, agissant au nom du groupe de promotion, a adressé une contre-proposition à Me François Besse, aux termes de laquelle ce droit d'emption était cédé moyennant versement d'un montant 700'000 fr. sans conditions.

Le 18 mai 2005, C._____ a soumis à A.G._____, Z._____, T._____, N._____ et U._____ un projet de convention établi par le groupe De Necker, prévoyant, en substance, la cession du droit d'emption précité à De Necker Kipling & Cie SA, au prix de 680'000 francs. Ce projet de convention a débouché sur un projet d'acte notarié de Me V._____ intitulé « Désignation de nommables », daté du 11 janvier 2006.

Lors d'une séance de discussions tenue le 17 février 2006 en présence de I._____, S._____, Y._____, Me V._____ et C._____, il a été décidé de désigner L._____ comme nommable dans le projet d'acte notarié précité, en lieu et place du groupe De Necker.

5. Par acte notarié du 21 mars 2006 instrumenté par le notaire V._____ et intitulé « Désignation de nommables » (ci-après : la désignation de nommables), H._____, P._____, N._____ et C._____, d'une part, et L._____, d'autre part, ont notamment convenu de ce qui suit :

« (...)

II. CESSION DU DROIT D'ACQUERIR - DESIGNATION DE NOMMABLE

H._____, P._____, N._____ et C._____, comparants, cèdent conjointement le droit d'acquérir la parcelle abc de la commune de Nyon sus-désignée, qu'ils détiennent en raison de la promesse de

vente et d'achat susmentionnée, à L. _____ (L. _____)
(L. _____), qui accepte.

En conséquence :

a) les cédants cèdent en cet instant le droit d'emption objet de l'annotation numéro [...] sus-désignée à la cessionnaire, qui accepte, et

b) s'engagent solidairement à désigner, en qualité de nommable, la cessionnaire, ou toutes personnes désignées par cette dernière à cet effet, le jour de l'exécution de la promesse de vente et d'achat sus-désignée. Les obligations contractées par les cédants dans le cadre de la promesse en cause seront donc entièrement reprises par la cessionnaire ou ses nommables, à la libération totale et définitive des cédants.

Cette cession du droit d'acquérir est convenue aux clauses et conditions suivantes :

Prix

Cette cession est concédée moyennant le paiement, par la cessionnaire, aux cédants, d'une somme de

---SIX CENT HUITANTE MILLE FRANCS---

---(fr. 680'000.--)---

à l'exclusion de tout autre prestation dont il ne serait pas parlé dans le présent acte.

Ce montant a été et sera payé de la manière suivante :

a) par le versement d'un acompte de cinquante mille francs fr.
50'000.--

sur le compte numéro [...] dont l'Association des Notaires Vaudois est titulaire auprès de [...], à Lausanne, sous rubrique « Notaire V. _____ », dont quittance, sous réserve d'encaissement

b) par le versement d'un second acompte de cent trente mille francs fr. 130'000.--

sur le compte susmentionné, dès la réalisation des deux conditions a) et b) auxquelles est soumise la promesse de vente et d'achat susmentionnée, savoir a) que le plan de quartier « [...] » entre en force et b) que chaque propriétaire foncier concerné par ce plan de quartier signe la convention de remaniement parcellaire qui en découlera, et

c) par le versement du solde de cinq cent mille francs fr. 500'000.--

sur le compte susmentionné, dans les trente jours qui suivront l'entrée en force du premier permis de construire sur le périmètre du plan de quartier « [...] ».

Total égal au prix de cession :

six cent huitante mille francs. fr. 680'000.--

Dans l'hypothèse où la cessionnaire ou son/ses nommable(s) acquerraient tout ou partie de la parcelle sus-désignée avant la réalisation des deux conditions rappelées immédiatement ci-dessus, il serait remis, aux cédants, une garantie afin d'assurer le paiement des montants de cent trente mille francs (fr. 130'000.--) et cinq cent mille francs (fr. 500'000.--) respectivement convenu.

Cette garantie consisterait en la remise, en les mains du notaire soussigné, d'une garantie bancaire ou d'une cédule hypothécaire qui grève, en premier rang, sans parité, aux conditions usuelles, la parcelle sus-

désignée. Tant la garantie que la cédule auraient une valeur minimale de six cent trente mille francs (fr. 630'000.--).

(...)

II. MANDAT EN FAVEUR DE LA SOCIETE ANONYME FONCIA GECO La Côte SA

(...)

IV. MANDAT EN FAVEUR D'U. _____

L. _____ (L. _____) (L. _____) s'engage purement et simplement à mandater U. _____, société anonyme dont le siège est à [...] (canton de Genève), aux fins de concevoir et réaliser les plans d'exécution de la construction pour l'équivalent de dix mille mètres carrés (10'000 m²) de plancher au minimum dans le cadre des réalisations du plan de quartier de la « [...] », ou dans le cadre d'une autre construction dans la région de l'arc lémanique, et à faire reprendre cet engagement à tout acquéreur successif de la parcelle sus-désignée.

(...)

V. MANDAT EN FAVEUR DE MONSIEUR N. _____

(...)

VI. ELECTION DE DROIT-FOR

Pour toute contestation qui pourraient s'élever quant à l'interprétation ou l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction aux tribunaux ordinaires du canton de Vaud.

(...) »

L'acompte de 50'000 fr. ressortant de la désignation de nommables a été consigné auprès de Me V. _____ et versé aux demandeurs, ou à l'un d'entre eux, par l'intermédiaire dudit notaire.

6. Le 10 janvier 2007, A.R. _____ a vendu la parcelle n° def de la commune de Nyon à quatre acheteurs constitués en société simple, dont E. _____, qui avait repris les actifs et passifs de L. _____ ensuite de fusion (cf. *supra*, ch. 1b).

7. a) Par acte notarié signé les 11, 15 et 19 février 2008, H. _____, N. _____, P. _____ et C. _____ ont donné leur

consentement au remaniement parcellaire découlant du plan de quartier « [...] ».

b) Le 21 août 2008, une séance de signature de l'acte de remaniement parcellaire relatif au plan de quartier précité était prévue en l'étude du notaire [...]. L'un des propriétaires concerné, B.R._____, ne s'est pas présenté à cette séance, de sorte que Me [...] a établi le même jour un constat de carence.

c) Le 19 décembre 2008, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte a rendu une ordonnance de mesures provisionnelles sous la forme d'un dispositif, dont la teneur était la suivante :

« (...)

I.- **ORDONNE** à B.R._____ de signer, dans les cinq jours dès la notification de l'ordonnance, tous documents permettant le remaniement parcellaire sur le périmètre du Plan de quartier « [...] », à Nyon, en particulier la convention de remaniement parcellaire et l'acte d'échange y relatif, conformément aux modèles annexés à la présente ordonnance pour en faire partie intégrante;

II.- **DIT** qu'à défaut d'exécution du chiffre I ci-dessus, C.R._____, copropriétaire de la parcelle n° [...] du cadastre de la commune de Nyon, est autorisé à signer, à son entière décharge, au nom et pour le compte d'B.R._____, la convention de remaniement parcellaire et l'acte d'échange y relatif, ainsi que tous les autres documents nécessaires aux modifications à requérir du Conservateur du Registre foncier;

(...) »

Par lettre du 13 janvier 2009, la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Côte a confirmé qu'aucun appel n'avait été déposé à l'encontre de l'ordonnance de mesures provisionnelles susmentionnée.

d) Le même jour, un acte de remaniement parcellaire découlant du plan de quartier « [...] » et concernant notamment la parcelle n° abc du cadastre de la commune de Nyon a été approuvé, par devant le notaire [...], par A.R._____, C.R._____, B.R._____, la commune de Nyon, [...], E._____, [...], [...], [...], [...] et [...].

C.R._____ a signé cet acte pour lui-même et pour le compte d'B.R._____, en exécution du chiffre II de l'ordonnance de mesures provisionnelles du 19 décembre 2008.

A.R._____ a pris part à cet acte en qualité de propriétaire des parcelles n° abc et [...] de la commune de Nyon. Quant à E._____, elle y a pris part en qualité de propriétaire en mains communes, société simple, de la parcelle n° def de la commune de Nyon. Tous deux étaient représentés par l'avocat François Besse lors de la séance d'instrumentation.

e) Le 14 janvier 2009, le remaniement parcellaire objet de l'acte notarié susmentionné a été inscrit au Registre foncier sous numéro [...]. Ensuite de ce remaniement, la parcelle n° abc du cadastre communal de Nyon a notamment été fractionnée en deux biens-fonds distincts, soit les parcelles n° K._____ et B._____. Ces deux biens-fonds, ainsi qu'une nouvelle parcelle n° [...], ont été attribués à A.R._____. Une nouvelle parcelle n° [...] a en outre été attribuée à C.R._____ et B.R._____ en copropriété, chacun pour une demie. L'annotation du droit d'emption en faveur de H._____, N._____, P._____ et C._____ a par ailleurs été reportée sans changement, avec le consentement des bénéficiaires susmentionnés, de la parcelle n° abc sur les nouvelles parcelles n° K._____ et B._____.

Les parcelles n° K._____, B._____ et [...] susmentionnées n'ont pas fait l'objet d'un autre remaniement parcellaire que celui inscrit au Registre foncier le 14 janvier 2009, dont il est fait état ci-dessus.

8. a) Le 25 février 2009, Y._____ a adressé à C._____ un courrier électronique au nom d'E._____, indiquant ce qui suit :

« (...)

Nous souhaitons discuter de la suite que nous entendons donner quand (sic) à la désignation future de la parcelle abc et de sa cession partielle à un autre promoteur.

Ci-joint un plan d'accès E. _____ à Onex.

Meilleures salutations

(...) »

La défenderesse ne conteste pas que cet « autre promoteur », auquel Y. _____ faisait référence, pouvait être, entre autres, une société proche du groupe D. _____.

b) A une date indéterminée, U. _____, par l'intermédiaire de B.G. _____, est entrée en discussion avec deux représentants de D. _____, à savoir W. _____ et Q. _____.

Par courrier électronique du 6 avril 2009, B.G. _____ a écrit ce qui suit à W. _____ et Q. _____ :

« (...)

Lors de notre séance du 1^{er} avril 2009 dans vos locaux, nous avons convenu de vous rendre une offre concernant l'établissement de plans d'exécution pour le projet de logement de la parcelle abc de la commune de Nyon, et pour le 9 avril 2009.

(...) »

Le 23 avril 2009, Q. _____ a transmis notamment à N. _____ et B.G. _____ des plans de bâtiments et d'autres documents pour permettre à U. _____ de formuler son offre de mandat.

Le 7 mai 2009, U. _____, par l'intermédiaire de B.G. _____ et A.G. _____, a envoyé un courrier à D. _____, dont il ressort notamment ce qui suit :

« (...)

Après analyse du dossier, nous avons dû nous rendre à l'évidence (sic) ce qui avait déjà été évoqué lors de notre entrevue, en présence de vos architectes :

- une intégration efficace de la prestation partielle à fournir par notre bureau dans le processus engagé par vos mandataires ne sera pas une affaire aisée; notamment vu sous l'angle d'une situation économique tendue, le risque de faire perdre de l'argent aux deux mandataires existe,
- le projet en question ne correspond qu'à environ 55% des surfaces SPB stipulées par la promesse de mandat,
- nous avons pris acte lors de l'entrevue que vous ne pouvez entrer en matière sur un mandat de substitution, possibilité prévue par la convention, en raison de la situation économique actuelle.

Fort de ce qui précède, votre proposition de débite globale semble en effet la seule solution réaliste et praticable, malgré le fait que notre engagement dans cette affaire n'avait d'autre but que d'assurer un mandat à notre bureau.

Reste la définition d'une débite équitable, ce qui n'est pas chose aisée. Pour nous forger une idée, nous nous sommes tenus à une notion prudente de « gain échappé », basé sur une marge de l'ordre de 10% par rapport au montant des honoraires supposés.

En l'état, nous estimons la valeur d'une débite globale de la promesse de mandat telle que formulée dans l'acte de désignation de nommables signé le 20/03/2006 (recte : 21/03/2006) à CHF HT 100'000.—(cent mille).

Ce montant serait payable en mains du notaire, le jour de la réalisation de la promesse de vente et d'achat relative à la parcelle abc; les frais, émoluments et honoraires éventuels étant à votre charge.

(...) »

c) Par convention sous seing privé du 22 septembre 2009, E._____ a cédé son droit d'acquérir la parcelle n° B._____ du cadastre communal de Nyon à la société O._____, dont le siège est à [...].

d) Le 22 octobre 2009, D._____, par l'intermédiaire de Q._____, a adressé à U._____, à l'attention de B.G._____, un courrier électronique dont il ressort ce qui suit :

« (...)

Nous avons le plaisir de revenir vers vous dans le cadre de l'affaire mentionnée en objet.

Nous avons, en partenariat avec O._____, conclu avec E._____ dans le courant de ce mois un accord relatif à la cession d'une partie

de la désignation de nommable et la reprise des mandats convenus entre votre société et E._____.

Nous vous remercions pour votre confiance et l'offre du 07.05.09 que vous nous avez fait parvenir. Celle-ci rencontre notre approbation sur le principe.

D'entente avec E._____, nous avons convenu qu'au moment de la signature de la cession de la désignation de nommable devant notaire nous joindrons copie de l'offre de chacun des mandataires afin d'entériner nos accords. Cette signature sera rendue possible dès l'inscription définitive du remaniement parcellaire.

Nous vous remercions de bien vouloir accuser réception du présent email et nous confirmer par la même occasion votre engagement sur le respect de la confidentialité.

En vous réitérant nos remerciement (sic) pour la confiance accordée nous vous adressons, Messieurs, nos salutations distinguées. »

Il n'est pas établi que E._____ aurait participé aux discussions entre U._____ et D._____ concernant les parcelles n° K._____ et B._____ (anciennement n° abc) du cadastre de la commune de Nyon, ni qu'elle aurait eu connaissance de leur contenu.

9. a) Par lettre du 7 septembre 2010, Me V._____ a convoqué H._____, P._____, N._____, C._____, E._____, D._____ et O._____, à une séance d'instrumentation de l'acte de vente des parcelles K._____ et B._____ du cadastre de la commune de Nyon, prévue le 30 septembre 2010, à 16 heures.

b) Le 20 septembre 2010, E._____ a ordonné le virement en faveur de Me V._____ de la somme de 30'953 fr. 20. L'ordre de paiement émis à cette occasion indique, sous la rubrique « Motif du paiement », ce qui suit :

« (...)

Paiement de la quote part E._____ (44,974%) sur le montant de CHF 130'000.- à verser lors de la signature du remaniement parcellaire par tous les propriétaires après déduction de la quote part D._____ (55,026%) sur CHF 50'000.- payés par E._____ le 17.03.2006

(...) »

c) Par courrier électronique du 23 septembre 2010, l'Etude de Me V._____ a envoyé un projet d'acte de vente daté du même jour à Q._____, Y._____, J._____, Me François Besse, N._____, A.G._____, A.R._____, C._____ et Z._____. Il ressort du chiffre VI de ce projet notamment ce qui suit :

« (...)

VI. MANDATS

La société O._____ reprend dès maintenant, signature des présentes, à l'entière et définitive décharge d'E._____, les obligations de mandater convenues dans l'acte de « Désignation de nommables » objet de la minute numéro [...] dont parlé ci-dessus. La société O._____ s'engage irrévocablement, purement et simplement, à :

(...)

- verser à la société U._____, dont le siège est à [...] (canton de Genève), une indemnité de cent mille francs (fr. 100'000.--), hors taxes, dans les trente jours à compter d'aujourd'hui, et ce, pour solde de tout compte (...)

(...) »

d) Le 30 septembre 2010, A.R._____, H._____, P._____, N._____, C._____, E._____ et O._____, étaient présents ou représentés à l'Etude de Me V._____, en vue de la signature de l'acte de vente concernant les parcelles n° K._____ et B._____ du cadastre de la commune de Nyon. E._____ avait conféré procuration, le 29 septembre 2010, à Y._____ pour la représenter à cette occasion. Quant à O._____, elle était représentée par J._____ qui l'engageait par sa signature individuelle. Lors de cette séance, un nouveau projet d'acte de vente des parcelles susmentionnées, daté du 30 septembre 2010, a été remis aux comparants. Ce projet comprenait notamment, sous chiffre VI intitulé « MANDATS », les mêmes clauses que celles figurant dans le projet d'acte de vente du 23 septembre 2010 relatives aux obligations d'O._____ envers U._____ (cf. *supra*, ch. 9 c).

Après s'être entretenu en aparté avec les représentants d'E._____ et O._____ pour les informer en primeur de sa décision, A.R._____ a refusé de signer l'acte de vente des parcelles n° K._____ et B._____ du cadastre de la commune de Nyon à l'issue de la séance du 30 septembre 2010.

e) Le jour même, Me V._____ a établi un constat de carence relevant notamment ce qui suit :

« (...)

- a) Monsieur A.R._____, se référant à une convention sous seing privé du douze octobre deux mille et d'une (sic) note intitulée « Parcelle abc » - Note en vue de la séance du 30 septembre 2010 », dont une copie de chacune est signée ce jour des comparants et produite pour demeurer ci-annexée, refuse de signer l'acte de ventes des parcelles K._____ et B._____ de la commune de Nyon, conformément au projet d'acte établi ce jour par le notaire soussigné, dont une copie signée ce jour des comparants est produite pour demeurer ci-annexée,
- b) les autres comparants nommés dans le projet d'acte susmentionné étaient présents ou représentés par procuration et prêts à signer l'acte de ventes conformément au projet précité,
- c) les acquéresses (réd. : E._____ et O._____) ont eu connaissance des convention et note dont parlé ci-dessus qu'immédiatement avant la signature du présent constat,
- d) chacun des comparants au projet d'acte en cause déclare n'avoir aucune proposition à formuler afin d'aboutir à une signature ce jour et
- e) les cédants (réd. : H._____, P._____, N._____ et C._____) reconnaissent ne pas avoir remis aux acquéresses copie de la convention précitée car ils estimaient qu'il n'y avait aucun lien entre ce document et le droit d'emption sus-désigné.

(...) »

f) Le document annexé au constat de carence susmentionné, intitulé « Parcelle abc » - Note en vue de la séance du 30 septembre 2010 », a la teneur suivante :

« 1. Il faut rappeler que la promesse de vente et d'achat a été conclue pour une durée de 10 ans, échéant le 30 septembre 2010. Cette promesse est subordonnée aux trois conditions cumulatives suspensives suivantes :

- a) Le plan de quartier « [...] » entre en force;
- b) Chaque propriétaire foncier concerné par ce plan de quartier signe la convention de remaniement parcellaire en découlant;
- c) Les promettant-acquéreurs obtiennent le financement nécessaire.

Le droit d'emption concédé aux promettant-acquéreurs et inscrit au Registre foncier est soumis aux mêmes conditions.

Il faut noter que, dans le projet d'acte qu'il a établi le 8 mai 2006, Me V. _____ a constaté (page 3, point B), que "dite promesse de vente et d'achat en cause est subordonnée à conditions qui ne sont, à ce jour, pas toutes réalisées". A l'époque, tous les propriétaires, hormis B.R. _____, avaient signé la convention de remaniement parcellaire. Le Tribunal d'arrondissement de La Côte avait déjà rendu une décision ordonnant à B.R. _____ de signer également le remaniement (arrêt d'appel sur mesures provisionnelles du 23 mars 2006). Aujourd'hui, le remaniement est certes inscrit, mais B.R. _____ ne l'a toujours pas signé et continue à le contester, à telle enseigne qu'il vient d'adresser une requête tendant à l'interdiction d'aliéner les parcelles remaniées et s'apprête à agir en rectification du Registre foncier. C'est dire que l'on peut émettre d'ores et déjà des doutes sérieux sur le point de savoir si la condition selon laquelle chaque propriétaire concerné par le plan de quartier aura signé la convention de remaniement parcellaire est bel et bien remplie ou non. La question peut toutefois rester en suspens, puisque d'autres éléments mettent clairement en doute la validité même de la promesse de vente et d'achat signée le 12 octobre 2000.

2. Simultanément à la signature de cette promesse de vente et d'achat, en présence du notaire V. _____, les parties ont signé une convention qui prévoit en particulier les trois clauses suivantes :

- a) La promesse signée le même jour devant le notaire V. _____ peut être annulée si la parcelle n° def reste en mains de A.R. _____ deux ans après la signature de celle-ci;
- b) Le prix de vente peut être adapté au marché et à l'indice suisse des prix à la consommation, dans le cadre des réalisations successives, en tenant compte des intérêts intercalaires et autres charges éventuellement en cours par les acquéreurs.
- c) L'article 6 de la convention précise que "toute acquisition pourra intervenir chaque fois que l'autorisation de construire en force sera délivrée par l'autorité compétente, tous recours échus.

3. Les documents préparatoires en vue de la signature des conventions _____ du 12 octobre 2000 démontrent les éléments suivants :

- a) Divers projets de convention sous seing privé ont circulé entre les parties entre le 6 et le 11 octobre 2000.
- b) Tous ces projets ont été établis par M. C. _____ et proviennent du fax de X. _____.
- c) Tous les projets prévoient que le prix pourra être adapté au marché du moment et à l'indice des prix à la consommation. Cette volonté des parties est d'ailleurs confirmée par le courrier de Maître V. _____ du 11 octobre 2000, qui prend la peine de préciser notamment : "Vous remarquerez que je n'ai pas modifié le chapitre V "Droit d'emption" dudit acte en précisant que le prix pourra être rediscuté. En effet, il n'est, à mon sens, pas possible de prévoir un prix qui ne serait pas arrêté ou, du moins, que la manière de le calculer ne soit pas convenue avec précision."

d) Le texte finalement signé par les parties le 12 octobre 2000 prévoit, au chiffre 2, ce qui suit "Il est précisé que la promesse de vente a pour but la réalisation des objectifs visés par la présente convention, en particulier des points 3 et 6 de celle-ci. La promesse pourrait en particulier être annulée si la parcelle n° def reste en mains de "RG" 2 ans après la signature de celle-ci". La raison d'être de cette adjonction, par rapport au 1^{er} projet, ressort du 2^{ème} projet, dans lequel A.R._____ a demandé que soit ajoutée la phrase suivante : "**La validité de la promesse de vente parcelle abc est liée à la réalisation du point 3, qui est l'objectif principal.** En cas de réalisation de la parcelle def par un autre acquéreur la promesse de vente pourra être annulée." L'objectif est donc clair, et il est évident que le point 3 de la convention, savoir l'acquisition de la parcelle def, n'a pas été réalisé.

e) On peut également évoquer l'article 6 de la convention sous seing privé, qui, bien que n'excluant pas expressément une acquisition anticipée, paraît faire clairement dépendre **cette dernière de l'entrée en force de l'autorisation de construire, tous recours échus.** Il s'agit manifestement d'un élément essentiel de la convention, puisque l'article 2 fait expressément référence à l'article 6 comme étant l'un des objectifs visés par la convention.

f) Maître V._____ connaissait parfaitement les termes de cette convention au moment de la signature de l'acte authentique. Sur un des projets qu'il a établi, projet adressé par télécopieur à A.R._____ le 6 octobre 2000, C._____ a ajouté à la main la remarque suivante : "Pour Me V._____ à signer simultanément avec la promesse, la semaine prochaine. Merci". Cela démontre également, si besoin est, que les deux actes étaient liés et interdépendants. En outre, lorsque Me Besse a demandé par courrier à Maître V._____, le 9 juin 2008, une copie de la "convention signée en votre étude sous seing privé entre les parties simultanément à l'acte authentique instrumenté le 12 octobre 2000 sous N° [...] de vos minutes", Maître V._____ lui a adressé, ainsi qu'à A.R._____, ladite convention par télécopie du 13 juin 2008 avec un mot manuscrit, ce qui confirme clairement que cette convention figurait dans son dossier.

4. Aux termes de l'article 216 alinéa 2 CO, les promesses de vente et les pactes d'emption, en particulier, ne sont valables que s'ils sont passés en la forme authentique, lorsqu'ils portent sur un immeuble.

On admet que la forme authentique s'étend à toutes les clauses qui sont objectivement et subjectivement essentielles (ATF 90 II 21, JdT 1964 I 567; ATF 90 II 154; ATF 113 II 402). En outre, la forme authentique doit embrasser tous les points objectivement secondaires, mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente, c'est-à-dire affectent le rapport entre prestations et contre-prestations issu de la vente (ATF 119 II 135; ATF 113 II 402; ATF 117 II 259 JdT 1992 I 559).

L'observation de la forme requise par la loi est une condition de validité du contrat (Art. 11 al 2 CO). D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contrat de vente immobilière qui n'est pas valable à la forme est frappé de nullité absolue (voir notamment Pierre ENGEL, Contrats de droit suisse, 2^e édition, p. 97 Pierre TERCIER/Jean-François DUCREST, La

simulation, FJS 606, p. 17 à 19; ATF 112 II 330, JdT 1987 I 70 et références). Ainsi, le Tribunal fédéral a admis la nullité du contrat de vente lorsqu'un point accessoire, mais essentiel, ne figure pas dans l'acte de vente (ATF 90 II 34), notamment lorsque l'acte indique un prix inférieur ou supérieur au prix convenu (ATF 84 II 369; ATF 86 II 398, JdT 1961 I 210).

Tout au plus, faut-il réserver le cas dans lequel le fait d'invoquer le vice de forme constitue un abus de droit, admis par exemple par le Tribunal fédéral lorsque la partie qui se prévaut du vice de forme en avait connaissance et a, malgré cette connaissance, exécuté tout ou partie du contrat (ATF 116 II 700; ATF 112 II 330; ATF non publié 4 C.299/1998). En l'occurrence, on ne peut pas reprocher à A.R. _____ d'avoir exécuté tout ou partie du contrat, de sorte que cette réserve est sans effet.

5. En l'espèce, la convention passée sous seing privé comporte trois clauses qui sont clairement essentielles, tant objectivement que subjectivement. La clause prévoyant la possibilité d'annuler la promesse si A.R. _____ demeure, après deux ans, propriétaire de la parcelle n° def pose une condition qui influe directement sur la validité de la promesse. Le fait de ne pas la reporter dans l'acte authentique qui est donc contraire aux exigences de cette forme. Il en va de même, et d'une manière plus caractérisée encore, de la clause d'adaptation du prix, dès lors que le prix de vente est un élément objectivement essentiel du contrat. Une clause d'adaptation du prix passée dans un acte sous seing privé signé simultanément à la promesse de vente porte clairement atteinte à la validité de l'acte. Enfin, la troisième clause est celle qui découle de l'article 6 de la convention sous seing privé, et qui précise que l'acquisition peut intervenir chaque fois que l'autorisation de construire en force sera délivrée par l'autorité compétente.

6. La nullité étant absolue, l'acte est dépourvu d'effet. Il ne peut être ultérieurement validé (Pierre ENGEL, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 97; TERCIER/DUCREST, op. cit.). Partant, la désignation de nommable intervenue par la suite sur la base de cet acte est également dépourvue de tout effet et nulle. »

g) Le constat de carence et le document intitulé « Parcelle abc » - Note en vue de la séance du 30 septembre 2010 » reproduit ci-dessus ont tous deux été signés notamment par C. _____, agissant pour lui-même et en tant que représentant de N. _____ et H. _____, ainsi que par A.G. _____, agissant comme représentant de P. _____.

h) Par lettre du 4 octobre 2010, un exemplaire du constat de carence du 30 septembre 2010, instrumenté sous numéro [...] des minutes de Me V. _____, a été adressé par ce dernier à D. _____ notamment.

10. Par courrier du 18 novembre 2010, l'avocat [...], agissant alors en tant que conseil de H._____, P._____, N._____ et C._____, a sommé E._____ de régler, d'ici au 30 novembre 2010, l'acompte de 130'000 fr. prévu par la désignation de nommables du 21 mars 2006 et la somme de 100'000 fr. due, selon lui, en contrepartie de l'engagement de D._____ de reprendre le mandat d'architecte de P._____ (recte : U._____).

Par lettre du 17 janvier 2011, E._____ a écrit à Me [...] ce qui suit :

« (...)
Messieurs,

Nous accusons réception de votre courrier du 25 novembre 2010 concernant l'affaire visée en titre, ainsi que de son annexe dont le contenu est intégralement contesté. Nous relevons en particulier ce qui suit :

- 1.** A titre préliminaire, nous relevons que les accusations que vous portez à l'encontre de notre collaborateur Y._____ sont non seulement totalement infondées, mais choquantes. Non seulement nous réfutons ces accusations, mais nous estimons, comme vous le constaterez dans les lignes qui suivent, que vous et vos partenaires portent l'exclusive responsabilité de cette situation.
- 2.** Nous vous rappelons que H._____, P._____, N._____ et C._____ ont reconnu, en signant le constat de carence du notaire V._____ le 30 septembre dernier sans aucune réserve, qu'ils n'avaient pas remis à notre société copie de la convention du 12 octobre 2000. Ce fait est incontestable. Vous ne pouvez prétendre aujourd'hui le contraire.
- 3.** Pareillement, en signant sans aucune réserve l'annexe au constat de carence intitulée « Parcelle abc - Note en vue de la séance du 30 septembre 2010 », H._____, P._____, N._____ et C._____ ont admis que la convention passée sous seing privé le 12 octobre 2000 comportait des clauses objectivement et subjectivement essentielles, en particulier quant à la détermination du prix, et que, faute d'avoir repris ces clauses dans le contrat authentique, ce dernier devait être considéré comme nul et non-avenu. Vous l'avez admis noir sur blanc et ne sauriez aujourd'hui prétendre le contraire.
- 4.** E._____ ne peut plus agir en exécution d'une promesse de vente et d'un droit d'emption qui n'ont, aujourd'hui, plus aucune valeur. Une action contre A.R._____ en exécution d'un acte échu est juridiquement exclue. C'est dire que la seule action

possible est une action en dommages-intérêts. Or, notre préjudice résulte essentiellement du fait que, pour obtenir le transfert de l'ancienne parcelle abc en notre faveur, nous ne pourrions le faire qu'en payant le prix du marché, qui s'avère, comme vous le savez, largement plus élevé que le prix initialement convenu. Ce préjudice vous est directement imputable, ainsi qu'à vos partenaires. Si nous allons tout mettre en œuvre pour tenter de le réduire au maximum, nous devons néanmoins nous réserver de faire valoir nos droits en réparation du dommage que cette situation nous occasionnera.

5. Dans ces conditions, vous comprendrez que nous ne pouvons entrer en matière sur vos prétentions, qui sont totalement infondées et ne résistent manifestement pas à l'examen de l'ensemble du dossier.

Nous vous prions de croire, (...) »

11. a) E. _____, A.R. _____ et d'autres personnes ont déposés des demandes de permis de construire dans le cadre de la réalisation du plan de quartier « [...] », portant notamment sur les parcelles K. _____ et B. _____ du cadastre de la commune de Nyon.

Le 20 juin 2011, la municipalité de Nyon a délivré les permis de construire sur le périmètre du plan de quartier précité.

Ces permis de construire ont fait l'objet de recours interjetés par B.R. _____ auprès du Tribunal cantonal et du Tribunal fédéral.

b) Par lettre du 23 août 2012, l'avocat [...], conseil d'B.R. _____, a écrit à Me François Besse ce qui suit :

« (...)

M. B.R. _____ est d'accord de signer le remaniement parcellaire selon la dernière mouture du Notaire Me [...] et M. B.R. _____, par lettre séparée, retire son opposition à l'entier des permis de construire et demandes relatives aux équipements et collecteurs déposés par vos mandants et la Commune de Nyon, Messieurs les Constructeurs sur le PQ2 et les recours au Tribunal Fédéral et au Tribunal Administratif Cantonal deviendront ainsi sans objet et ceci dépens compensés.

(...)

(...) M. B.R._____ se rendra avec Me [...] chez Me [...] pour la signature du remaniement parcellaire tel que déposé par ce dernier au Registre foncier (...) »

c) Par courrier du 27 août 2012, B.R._____ a déclaré retirer son recours au Tribunal fédéral concernant l'octroi des permis de construire précités. Par ordonnance du 3 septembre 2012, le Tribunal fédéral a pris acte de ce retrait et rayé la cause du rôle.

12. Le 28 novembre 2012, A.R._____ a vendu la parcelle n° B._____ de la commune de Nyon à la fondation [...], au prix de 3'115'000 francs.

13. a) Ni la promesse de vente du 12 octobre 2000, ni l'acte sous seing privé signé à cette même date n'ont été exécutés.

Il n'est pas établi que les demandeurs auraient agi en justice contre A.R._____ pour obtenir l'exécution de la promesse de vente ou, à défaut, des dommages-intérêts, ni qu'ils auraient interpellé celui-ci à ce sujet.

b) Il n'est pas établi que E._____ aurait participé aux pourparlers qui ont précédé la signature de la promesse de vente, ni qu'elle aurait eu connaissance de leur contenu. Il n'est pas davantage établi qu'elle aurait empêché l'avènement de l'une ou l'autre des conditions prévues par cet acte ou qu'elle aurait tiré un avantage du refus de A.R._____ de signer la convention de vente des parcelles n° B._____ et K._____ de la commune de Nyon.

14. En cours d'instance, une expertise a été confiée à François Vuillomenet, architecte EPFL SIA FSU, afin de déterminer la rémunération du mandat d'architecte qui aurait été confié à U._____ (devenue F._____) en exécution du chiffre IV de la désignation de nommables du

21 mars 2006 et la marge bénéficiaire pouvant en résulter. L'expert a déposé un rapport le 8 avril 2013, dont il ressort en substance les éléments suivants :

a) Se fondant sur des calculs d'honoraires effectués selon la norme SIA 102, l'expert a considéré que les honoraires résultant du mandat qui aurait été confié à U._____ selon la désignation de nommables précitée, portant sur la conception et la réalisation des plans d'exécution de la construction pour l'équivalent de 10'000 m² de plancher au minimum dans le cadre des réalisations du plan de quartier de la « [...] », se seraient élevés à des montants arrondis de 1'262'000 fr. HT en 2006 (correspondant, selon les valeurs 2006 de la norme SIA 102, à un total de 10'533 heures attribuables au mandat au tarif horaire de 120 francs) et de 1'669'000 fr. HT en 2013 (correspondant, selon les valeurs 2013 de la norme SIA 102, à 12'415 heures au tarif horaire de 135 francs).

b) L'expert a indiqué qu'il n'était pas possible d'être catégorique concernant la marge bénéficiaire, celle-ci dépendant de nombreux facteurs, dont l'importance de son réinvestissement dans des activités non directement rentables (par exemple participation à des concours ou prospection). Relevant que les affaires d'un bureau d'architecture se bouclaient avec des bilans très variables, il a néanmoins estimé qu'une marge bénéficiaire de 10% était vraisemblable pour le type d'ouvrage en cause. A titre d'exemple, l'expert a cité l'article 1.12.2 de la norme SIA 102, relatif à la fin anticipée d'un mandat en temps inopportun, qui prévoit que l'architecte est habilité dans ce cas à exiger un supplément, en plus des prestations fournies conformément au contrat, se montant à 10% des honoraires correspondant à la part de mandat qui lui aura été retirée, ou même plus si le préjudice prouvé est supérieur.

c) Au vu des constatations qui précèdent, l'expert a confirmé que U._____ aurait subi un manque à gagner de 100'000 francs.

15. a) Par demande du 30 décembre 2010, P._____, N._____, C._____, H._____ et U._____ ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« **I.-** Condamner E._____ au paiement immédiat, en mains des demandeurs P._____, N._____, C._____ et H._____, solidairement entre eux, du montant de CHF 130'000.- (cent trente mille francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 18 novembre 2010.

II.- Condamner E._____ au paiement du montant de CHF 500'000.- (cinq cent mille francs) en mains des demandeurs P._____, N._____, C._____ et H._____, solidairement entre eux, dans les trente jours suivant l'entrée en force du premier permis de construire sur le périmètre du plan de quartier « [...] » à Nyon, avec intérêts à 5% l'an dès cette date.

III.-Subsidiairement à la conclusion II :

Constater que E._____ est la débitrice des demandeurs P._____, N._____, C._____ et H._____, solidairement entre eux, du montant de CHF 500'000.- (cinq cent mille francs), payable dans les trente jours suivant l'entrée en force du premier permis de construire sur le périmètre du plan de quartier « [...] » à Nyon, avec intérêts à 5% l'an dès cette date.

IV.- Condamner E._____ au paiement immédiat, en mains de la demanderesse U._____ du montant de CHF 100'000.- (cent mille francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 18 novembre 2010. »

Par jugement incident du 25 juillet 2011, le Juge instructeur de la Cour civile a rejeté la requête de déclinatoire déposée par E._____ le 23 mars précédent. Ce jugement n'a pas fait l'objet d'un recours.

Par réponse du 14 décembre 2011, E._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et a pris la conclusion reconventionnelle suivante :

« H._____, P._____, M. N._____, M. C._____ sont les débiteurs solidaires d'E._____ (E._____) (E._____) et lui doivent immédiat paiement du montant de CHF 50'000.-- avec intérêts à 5% l'an dès le 21 mars 2006. »

Par réplique du 4 avril 2012, P._____, N._____, C._____, H._____ et U._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet

des conclusions reconventionnelles prises par E._____ dans sa réponse du 14 décembre 2011.

Les parties ont chacune déposé un mémoire de droit.

b) Comme indiqué précédemment, H._____ a été radiée du registre du commerce le 28 novembre 2013 ensuite de dissolution et liquidation, U._____ a modifié sa raison sociale en F._____ le 10 janvier 2014 et A._____ a repris les actifs et passifs de E._____ par contrat de fusion du 23 juin 2014 (cf. *supra*, ch. 1a, 1b et 1c).

Par courriers des 3 et 7 mars 2016, les parties ont confirmé qu'elles ne s'opposaient pas à ce qu'il soit pris acte de la modification des raisons sociales de la demanderesse U._____ en F._____ et de la défenderesse E._____ en A._____.

En droit :

I. **a)** Le procès ayant été ouvert avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, du Code de procédure civile suisse (ci-après : CPC; RS 272), les dispositions de l'ancien droit de procédure civile (art. 404 al. 1 CPC), en particulier du CPC-VD, sont applicables.

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. La Cour civile est ainsi 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 aLOJV).

b) En l'espèce, la Cour de céans est compétente pour connaître du présent litige en vertu de la clause d'élection de for contenue au chiffre VI de la désignation de nommables et de l'art. 74 al. 2 aLOJV, la

valeur litigieuse étant supérieure à 100'000 francs. La compétence de la Cour civile n'est d'ailleurs plus litigieuse, cette question ayant été définitivement tranchée par le jugement incident du 25 juillet 2011, rejetant la requête de déclinatoire déposée par la défenderesse.

II. A titre préliminaire, il convient de préciser quelles sont les parties à la présente procédure.

a) La fusion opère le transfert *ipso jure* des contrats d'une société transférante à la société reprenante (art. 22 al. 1 LFus [loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine du 3 octobre 2003; RS 221.301]; Trigo Trindade, Commentaire LFus, n. 15, p. 375 ad art. 22 LFus). En outre, elle a pour conséquence que la société reprenante se substitue de plein droit à celle qui a été reprise au plan de la procédure en vertu de l'art. 64 al. 2 CPC-VD (JdT 2006 III 67; JdT 1997 III 51; ATF 106 II 346, JdT 1982 I 77; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., n. 2 ad art. 64 CPC-VD).

b) En l'espèce, les demandeurs fondent leurs prétentions sur la désignation de nommables du 21 mars 2006 conclue avec L._____. Il est toutefois admis qu'à la suite d'une fusion, les actifs et passifs de cette société ont été repris par E._____, dont les actifs et passifs ont à leur tour été transférés, en cours de procès, à A._____, également ensuite de fusion. Cette dernière société a donc repris les éventuelles obligations ressortant de la désignation de nommables et remplace de plein droit E._____ en tant que défenderesse dans le cadre de la présente procédure.

c) H._____ ayant été radiée du registre du commerce le 28 novembre 2013, elle doit être mise hors de cause. Quant à la demanderesse U._____, il y a lieu de prendre acte de la modification de sa raison sociale en F._____.

d) En définitive, la présente procédure divise les demandeurs P._____, N._____, C._____ et F._____ d'avec la défenderesse A._____.

III. Les demandeurs réclament à la défenderesse le paiement en faveur de P._____, N._____ et C._____, des 2^{ème} et 3^{ème} acomptes prévus par l'acte du 21 mars 2006, soit 130'000 fr. et 500'000 fr., en soutenant que les conditions d'exigibilité de ces montants sont toutes remplies. Ils réclament en outre des dommages et intérêts à hauteur de 100'000 fr. en faveur de F._____, consécutifs à la non-exécution de la clause figurant sous chiffre IV de la désignation de nommables.

Pour sa part, la défenderesse fait valoir en substance que la « promesse de vente » du 12 octobre 2000 concernant l'acquisition de l'ancienne parcelle n° abc du cadastre de la commune de Nyon est nulle, au motif qu'elle n'intègre pas certains éléments essentiels ressortant de l'acte sous seing privé signé à la même date, ce qui a pour conséquence une violation des exigences de la forme authentique. Selon elle, ce vice de forme entraîne la nullité de la désignation de nommables du 21 mars 2006, puisque les demandeurs P._____, N._____ et C._____ n'ont jamais obtenu le droit d'acquérir l'immeuble litigieux et qu'ils ne pouvaient dès lors céder valablement ce droit par la désignation de nommables. Les demandeurs prénommés auraient d'ailleurs admis cette nullité en signant sans réserve le document annexé au constat de carence de Me V._____, intitulé « Parcelle [...] - Note en vue de la séance du 30 septembre 2010 » (ci-après : la note), dont il ressort en substance que tant la « promesse de vente » que la désignation de nommables sont nulles pour vice de forme. A titre subsidiaire, la défenderesse fait valoir que même si elle devait par impossible être considérée comme valable en la forme, la « promesse de vente » serait caduque, dès lors que la condition suspensive relative à la signature du remaniement parcellaire découlant du plan de quartier « [...] » par tous les propriétaires concernés n'était pas réalisée au jour de son échéance, le 30 septembre 2010. Dans

ces circonstances, la désignation de nommables ne pouvait plus déployer d'effets, les demandeurs P._____, N._____ et C._____ s'étant retrouvés dans l'impossibilité de pouvoir transférer à la défenderesse la parcelle faisant l'objet de la « promesse de vente » comme ils s'y étaient obligés. La défenderesse soutient également, toujours à titre subsidiaire, que les demandeurs susmentionnés ne peuvent de toute manière réclamer aucun montant à titre de dommages et intérêts, faute pour eux d'avoir exécuté leurs propres prestations. Selon elle, en omettant d'actionner A.R._____, ils ont en effet renoncé, de fait, à exécuter les prestations qui découlaient de la désignation de nommables ; ils ne sauraient dès lors exiger de la défenderesse qu'elle exécute les siennes, ce d'autant que celle-ci ne pouvait pas de son côté ouvrir action contre A.R._____ pour obtenir l'exécution de la « promesse de vente » puisqu'elle n'était pas partie à cet acte et qu'elle n'avait aucune relation contractuelle avec le promettant-vendeur. Par ailleurs, la défenderesse estime avoir valablement résolu la désignation de nommables par le courrier qu'elle a adressé à l'ancien conseil des demandeurs le 17 janvier 2011. S'agissant de la clause figurant sous chiffre IV de la désignation de nommables, la défenderesse considère, d'une part, que celle-ci ne saurait déployer d'effets en raison de la nullité, respectivement de la caducité de la désignation de nommables et, d'autre part, que F._____ ne peut faire valoir aucune prétention à ce titre, dès lors qu'elle a refusé d'entreprendre le mandat stipulé en sa faveur dans ladite clause. Pour toutes ces raisons, la défenderesse est d'avis que les demandeurs ne peuvent invoquer aucune prétention à son encontre et qu'ils doivent au contraire lui rembourser l'acompte de 50'000 fr. que son ayant cause leur a versé en exécution de la désignation de nommables.

IV. Les demandeurs concluent au paiement par la défenderesse des montants de 130'000 fr. et 500'000 fr. correspondant aux 2^{ème} et 3^{ème} acomptes prévus par l'acte du 21 mars 2006. La défenderesse s'oppose à l'exécution de cet acte en soulevant divers moyens, qu'il convient d'examiner successivement.

a) La défenderesse fait d'abord valoir que la « promesse de vente » du 12 octobre 2000 ne respecte pas l'exigence de la forme authentique, dès lors qu'elle n'intègre pas certaines clauses essentielles de la vente de l'ancienne parcelle n° abc de la commune de Nyon figurant dans l'acte sous seing privé signé le 12 octobre 2000, ce qui entraînerait la nullité de la désignation de nommables du 21 mars 2006 sur laquelle les demandeurs fondent leurs prétentions.

aa) Selon l'art. 216 al. 1 CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 [Code des obligations]; RS 220), les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique. En vertu de l'al. 2 de cette même disposition, il en va de même des promesses de vente et des pactes d'emption portant sur un immeuble.

Le droit fédéral précise la notion de forme authentique, son objet et son contenu, ainsi que les effets de son inobservation (ATF 125 III 131 consid. 5b; ATF 124 I 297 consid. 4a; ATF 113 II 402 consid. 2a). Il voit et veut au minimum dans la forme authentique un acte écrit dressé par une personne préposée à cet effet et contenant l'énoncé des faits ayant une portée juridique, des déclarations de volonté ou des actes juridiques qu'il parfait (Engel, Contrats de droit suisse, 2^e éd., p. 94). Quant au droit cantonal, il détermine les formalités de la forme authentique, notamment en ce qui concerne l'organisation du notariat et la procédure notariale (art. 55 al. 1 Tit. Fin. CC [Titre final du Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210; Müller, Contrats de droit suisse, n. 386, p. 83). Dans le canton de Vaud, seuls les actes notariés répondant aux exigences de validité de la LNo (loi vaudoise sur le notariat du 29 juin 2004; RSV 178.11) sont des actes authentiques (art. 47 al. 1 LNo).

Selon la jurisprudence rendue en application de l'art. 216 al. 1 CO, applicable également à la promesse de vente immobilière, la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente; il faut comprendre par cette dernière expression tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente (ATF 135 III 295 consid. 3.2; ATF 119 II 135 consid. 2a; ATF 113 II 402 consid. 2a; Foëx, Commentaire romand, CO I, 2^e éd. [cité : Foëx, CR CO I], n. 9 ad art. 216 CO). L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (ATF 135 III 295 précité consid. 3.2; ATF 101 II 329 consid. 3a; ATF 94 II 270). Doivent notamment être revêtus de la forme authentique, en tant qu'*essentialia negotii*, la désignation des parties et de leurs éventuels représentants, la désignation de l'immeuble vendu, l'indication véridique du prix de vente comprenant la mention de toutes les prestations (en argent) devant être fournies par l'acheteur, la manière d'établir le prix de vente s'il n'est pas déterminable au moment de la conclusion du contrat, les engagements de transférer la propriété et de l'acquérir et l'engagement de payer le prix (Foëx, CR CO I, n. 10 ad art. 216 CO). Sont par ailleurs également soumises à l'observation de la forme authentique les clauses concernant une condition affectant le contrat (Foëx, CR CO I, n. 11 ad art. 216 CO et les références doctrinales citées). D'une façon générale, le Tribunal fédéral admet que les points subjectivement essentiels n'entrant pas dans le cadre de la vente ne sont pas soumis à l'observation de la forme authentique, même s'ils constituent une condition *sine qua non* de la conclusion du contrat de vente; ce qui est décisif, selon la jurisprudence, c'est l'unité du contrat de vente, qui se détermine en fonction du contenu de ce contrat et non selon des circonstances extérieures (ATF 113 II 402 consid. 2a; ATF 119 II 135 consid. 2 a; TF 4C. 386/2005 du 3 février 2006 consid. 3.1; Foëx, CR CO I, n. 13 ad art. 216 CO). Dans ce contexte, un contrat conclu dans la forme requise est également nul, lorsqu'un second

contrat, indissociable du premier en vertu de la volonté des parties, ne respecte pas cette forme (cf. Meier/Hayoz, Berner Kommentar, n. 89 ad art. 657 CC; ATF 90 II 34 consid. 3).

La vente d'immeubles ou la promesse d'une telle vente qui ne respecte pas la forme authentique est en principe frappée de nullité absolue

(ATF 135 III 295 consid. 3.2; ATF 112 II 330 consid. 2b). Le contrat ne produit aucun effet et ne peut être validé ultérieurement. Les parties n'ont donc aucun droit à l'exécution de leurs prestations réciproques (Müller, op. cit., n. 394, p. 84; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., n. 984, p. 138). La constatation de la nullité a lieu d'office et n'importe quelle personne ayant un intérêt digne de protection peut l'invoquer en tout temps (ATF 111 II 134 consid. 1, JdT 1986 I 627; ATF 95 II 532 consid. 3, JdT 1971 I 40).

L'interprétation selon le principe de la confiance – y compris celle d'un contrat dont la validité dépend d'une forme particulière (ATF 127 III 248 consid. 3c) – consiste en rechercher comment les parties, lorsque leur accord s'est formé, pouvaient comprendre de bonne foi les clauses adoptées par elles, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité (ATF 132 III 24 consid. 4). Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte souscrit par les parties n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne correspond pas à leur volonté (ATF 131 III 606 consid. 4.2 ; ATF 130 III 417 consid. 3.2 ; ATF 129 III 118 consid. 2.5).

bb) En l'espèce, par acte notarié du 12 octobre 2000, intitulé « promesse de vente et d'achat conditionnelle », A.R. _____ s'est engagé

à vendre la parcelle n° [...] de la commune de Nyon à H._____, P._____, N._____ et C._____ pour le prix de 2'546'280 francs (cf. *infra*, consid. IV c) bb) i)) pour la qualification juridique de cet acte en contrat de vente immobilière, et non en promesse de vente immobilière). Simultanément à la signature de cet acte, A.G._____, Z._____, N._____, C._____, A.R._____ et une autre personne dont il n'a pas été possible de déchiffrer le nom, ont signé, en l'étude de Me V._____, un acte sous seing privé ayant pour but de définir les modalités d'acquisition des immeubles du quartier dit « [...] », dont A.R._____ était propriétaire. Ce document, dont il est établi qu'il n'a jamais fait l'objet d'un acte authentique, fait expressément référence à la « promesse de vente » précitée, en précisant que cette dernière « a pour but la réalisation des objectifs visés par la présente convention, en particulier des points 3 et 6 de celle-ci ». Il prévoit en substance l'engagement du « groupe de promotion » - défini comme étant « U._____ A.G._____, X._____ Z._____, N._____, C._____ » et une personne indéterminée - d'acquérir la parcelle n° def de la commune de Nyon en mains de A.R._____ (ch. 3) et stipule, sous chiffre 2, qu'à défaut d'acquisition de cette parcelle dans les deux ans à compter de sa signature, « la promesse pourrait en particulier être annulée ». Il contient en outre, sous chiffre 5, une clause arrêtant le prix de vente des parcelles n° def et abc susmentionnées à 360 fr. le mètre carré et prévoyant que « ce prix pourra être adapté au marché du moment et à l'indice des prix à la consommation (réf: ville de Zurich), en tenant compte des intérêts intercalaires et autres charges éventuellement encourues par le « "groupe de promotion" ou ses nommables ». Sous chiffre 6, il dispose enfin que toute acquisition pourra intervenir chaque fois que l'autorisation de construire en force sera délivrée par l'autorité compétente tous recours échus.

Pour la défenderesse, les chiffres 2, 5 et 6 précités de l'acte sous seing privé seraient des éléments essentiels de la vente de l'ancienne parcelle n° abc de la commune de Nyon qui, faute d'avoir été intégrés dans l'acte intitulé « promesse de vente », entraîneraient la nullité de celui-ci. On ne saurait la suivre sur ce point. Tout d'abord, les

parties à l'acte sous seing privé ne sont pas les mêmes que celles à la « promesse de vente ». En réalité, seuls N._____, C._____ et A.R._____ figurent dans les deux actes. P._____ et H._____ ne sont en revanche liées que par la « promesse de vente », alors qu'U._____, X._____, A.G._____, Z._____ et une dernière personne dont le nom, ajouté à la main, n'a pu être déchiffré, ne sont parties qu'à l'acte sous seing privé. Or, l'on ne saurait considérer que lorsqu'il est passé par d'autres personnes, un acte puisse contenir des éléments essentiels qui auraient dû être intégrés à un acte de vente authentique. Peu importe à cet égard que A.G._____ ait été administrateur-président et actionnaire à la fois d'U._____ et de P._____ et que Z._____ ait été administrateur-président tant de H._____ que de X._____. Il n'en demeure pas moins qu'en l'absence d'éléments permettant d'admettre une identité économique entre ces personnes et ces sociétés (Durchgriff), celles-ci doivent être considérées comme des entités distinctes. Cela étant, à défaut d'identité de parties entre la « promesse de vente » et l'acte sous seing privé, les clauses de celui-ci ne peuvent être considérées comme des éléments essentiels de celle-ci. Par ailleurs, au regard de leur contenu, on ne saurait de toute manière considérer les chiffres 2, 5 et 6 de l'acte sous seing privé comme des éléments essentiels de la « promesse de vente ». En effet, le chiffre 2 prévoit que la « promesse de vente » « pourrait être annulée » si la parcelle n° def reste en mains de A.R._____ deux ans après sa signature. Il n'est pas dit qu'elle le sera. Au contraire, l'emploi du verbe pouvoir au conditionnel confirme qu'il s'agissait là d'une simple déclaration d'intention, sans réelle portée juridique. Il en va de même des chiffres 5 et 6 qui prévoient que le prix de vente des parcelles n° def et abc « pourra être adapté » au marché du moment et à l'indice des prix à la consommation dans le cadre des réalisations successives et que toute acquisition « pourra intervenir » chaque fois que l'autorisation de construire en force sera délivrée. Dans les deux cas, l'emploi du verbe pouvoir au futur indique qu'il ne s'agissait pas pour les parties de faire naître de véritables droits et obligations mais uniquement de formuler une déclaration d'intention. D'ailleurs, le fait que les parties aient convenu que l'acte sous seing privé serait formalisé par un acte authentique avant le 31 octobre 2000 et qu'elles n'aient

finalement pas procédé en ce sens confirme qu'elles ne considéraient pas cet acte comme contraignant en l'état. La Cour de céans considère dès lors que celui-ci était une pure déclaration d'intention et qu'il ne contenait au surplus aucun élément essentiel au contrat de vente de l'ancienne parcelle n° abc de la commune de Nyon.

On ne saurait davantage suivre la défenderesse lorsqu'elle prétend qu'en signant le 30 septembre 2010 la note annexée au constat de carence, les demandeurs P._____, N._____ et C._____ auraient admis la nullité de la « promesse de vente ». En effet, il ressort de l'état de fait que, lors de la séance du 30 septembre 2010 à laquelle toutes les parties avaient été convoquées par le notaire V._____, le vendeur A.R._____ a refusé d'exécuter la vente immobilière conditionnelle en se prévalant de l'acte sous seing privé du 12 octobre 2000 précité, d'une part, et d'une « Note rédigée en vue de la séance du 30 septembre 2010 » qui exposait les motifs pour lesquels cet acte sous seing privé aurait entaché de nullité la vente immobilière, d'autre part. Or, il ressort du constat de carence dressé à l'issue de cette séance par ledit notaire que tous les autres comparants, dont les demandeurs P._____, N._____ et C._____ qui avaient cédé leur droit d'acquérir, voulaient exécuter la vente immobilière et étaient prêts à signer l'acte authentique préparé par le notaire. A l'évidence, puisqu'ils étaient disposés à exécuter la vente, ou à concourir à l'exécution de celle-ci, les demandeurs n'ont pas pu vouloir apposer leur signature en guise d'approbation avec le contenu d'une note qui aboutissait à la conclusion que la vente immobilière était nulle et ne pouvait pas être exécutée. Il en va de même des autres comparants qui ont apposé leur signature sur cette note et qui, au contraire du vendeur, entendaient exécuter la vente immobilière. En réalité, la raison pour laquelle tous les comparants ont apposé leur signature sur les deux documents précités et sur le projet d'acte authentique du 30 septembre 2010, ressort du texte du constat de carence lui-même, qui précise que tous ces documents sont signés pour demeurer annexés audit constat. Par leur signature, les comparants ont ainsi signé ces documents pour attester en avoir pris connaissance et non pour adhérer à leur contenu. En raisonnant par l'absurde, il faudrait considérer, si l'on admettait le

contraire, que la vente objet du constat de carence est valablement conclue, au motif que les comparants ont signé le projet d'acte de vente annexé audit constat. Tel n'est évidemment pas le cas et pour les mêmes motifs, on ne saurait retenir qu'en signant la note, les demandeurs P._____, N._____ et C._____ auraient admis la nullité de la « promesse de vente ».

En définitive, il apparaît qu'il ne manque aucun élément essentiel à la « promesse de vente » du 12 octobre 2000 et qu'aucun élément essentiel de cet acte n'est simulé, de sorte qu'il est valable en la forme. Par conséquent, l'acte notarié de désignation de nommables du 21 mars 2006, par lequel les demandeurs P._____, N._____ et C._____ ont convenu de céder à l'ayant cause de la défenderesse le droit d'acquérir la parcelle faisant l'objet de la « promesse de vente », n'est pas nul pour ce motif-là.

b) A titre subsidiaire, la défenderesse fait valoir que toutes les conditions suspensives stipulées dans la « promesse de vente » du 12 octobre 2000 n'étaient pas remplies au jour de son échéance le 30 septembre 2010, de sorte que cet acte est devenu caduc et que la cession et désignation de nommables du 21 mars 2006 ne pouvait plus déployer d'effets.

aa) En vertu 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). On parle de condition potestative si la réalisation de la condition dépend de l'une des parties, de condition casuelle si elle dépend d'un tiers ou du hasard et de condition mixte si elle dépend cumulativement d'une partie et d'un tiers ou du hasard (Pichonnaz, Commentaire romand, CO I, op. cit. [cité : Pichonnaz, CR CO I], nn. 2, 4-5, 12, 29 ad art. 151 CO). 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. 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. 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, CR CO I, nn. 40-41, 48-49, 54-58 ad art. 151 CO et les références citées). 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 consid. 3.2.2 ; TF 4C_25/2004 du 13 septembre 2004 consid. 3.3).

bb) En l'espèce, la « promesse de vente » du 12 octobre 2000 était soumise à trois conditions suspensives cumulatives, à savoir que le plan de quartier « [...] » entre en force (IV a), que chaque propriétaire foncier concerné par ce plan de quartier signe la convention de remaniement parcellaire qui en découlerait (IV b) et que les promettants-acquéreurs obtiennent le financement nécessaire à l'achat en cause à hauteur de 80% du prix de vente (IV c).

La défenderesse conteste la réalisation de la condition IV b susmentionnée, au motif que l'un des propriétaires concernés par le plan de quartier, B.R._____, n'aurait pas consenti au remaniement parcellaire au moment de l'échéance de la promesse de vente, soit le 30 septembre 2010. Il est toutefois établi que le 13 janvier 2009, une convention de remaniement parcellaire découlant du plan de quartier « [...] » a été approuvée devant notaire par tous les propriétaires concernés, C.R._____ ayant signé cet acte au nom et pour le compte de son frère B.R._____, après y avoir été autorisé par ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 19 décembre 2008. Il est en outre établi que le remaniement parcellaire objet de l'acte notarié susmentionné a été inscrit au Registre foncier le lendemain. Dans ces circonstances, la condition suspensive prévue sous chiffre IV b de la « promesse de vente » était bien

remplie le
30 septembre 2010, étant précisé que les éléments que la défenderesse invoque dans son mémoire de droit - à savoir qu'B.R._____ aurait continué à contester le principe de sa représentation par son frère et qu'il aurait déposé le
27 septembre 2010 une requête tendant à l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner les parcelles remaniées qui était encore pendante le 30 septembre 2010 - n'ont pas été allégués ni a fortiori établi, et qu'ils sont dès lors sans incidence sur le constat qui précède.

En outre, il y a lieu de considérer que le plan de quartier « [...] » est entré en force avant le 30 septembre 2010, dès lors que le remaniement parcellaire a été enregistré au Registre foncier le 14 janvier 2009 et qu'un tel enregistrement nécessitait l'entrée en force préalable du plan de quartier. La « promesse de vente » le confirme lorsqu'elle précise que le remaniement, qui concerne chaque propriétaire foncier concerné par le plan de quartier, découle de celui-ci. Il s'ensuit que la condition prévue sous chiffre IV a de la « promesse de vente » était également réalisée au jour de son échéance, ce que la défenderesse ne conteste d'ailleurs pas.

Quant à la condition prévue sous chiffre IV c, elle doit être considérée comme remplie elle aussi, dans la mesure où il ressort du constat de carence qu'à l'exception de A.R._____, les autres parties étaient prêtes à exécuter la vente le 30 septembre 2010, ce qui suppose qu'à cette date, les acquéresses, soit l'ayant cause de la défenderesse et O._____, avaient obtenu le financement nécessaire à l'acquisition. Au demeurant, ce fait n'est pas contesté par la défenderesse.

En définitive, les trois conditions suspensives prévues par la « promesse de vente » du 12 octobre 2000 étaient réalisées avant la date de son échéance, le 30 septembre 2010. Contrairement à ce que soutient la défenderesse, cet acte n'est donc pas devenu caduc pour ce motif.

c) A titre plus subsidiaire, la défenderesse fait valoir que les demandeurs P._____, N._____ et C._____ n'ont pas exécuté leurs propres obligations découlant de l'acte du 21 mars 2006, de sorte qu'ils ne peuvent exiger de la défenderesse qu'elle exécute les siennes.

aa) i) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le précontrat qui contient déjà tous les éléments essentiels du contrat principal doit être assimilé à ce contrat. Constitue ainsi une vente immobilière, non une promesse de contracter, la promesse de vente, passée en la forme authentique, dans laquelle les parties se sont mises d'accord sur tous les éléments du contrat (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 ; ATF 118 III 32 consid. 3b ; ATF 103 III 97 consid. 2a). Dans ces circonstances, la promesse de vente permet d'agir directement en exécution (art. 665 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 - RS 210] ; ATF 103 III 97 consid. 2a ; ATF 118 III 32 consid. 3b et 3c).

Il est admissible que, lors de la conclusion d'un contrat de vente immobilière, les parties conviennent que l'acheteur puisse se faire remplacer par un tiers (ATF 105 III 11 consid. 4 ; ATF 103 III 107 consid. 2a ; ATF 42 II 497 ; Schmid, Die öffentliche Beurkundung von Schuldverträgen, thèse Fribourg 1988, n. 328, p. 93). Dans l'arrêt paru aux ATF 103 III 97 précité, le Tribunal fédéral a qualifié de contrat de vente immobilière un acte passé en la forme authentique intitulé « promesse de vente – droit d'emption », dans lequel l'acheteur s'engageait à acquérir « pour soi ou son nommable » et prévoyant une inscription au registre foncier pour une date ultérieure à celle de la signature. Relevant que les parties – se conformant à une pratique notariale très répandue dans le canton de Vaud – n'avaient pas conclu tout de suite un contrat de vente à inscrire immédiatement au registre foncier, selon toute probabilité parce qu'elles entendaient, d'une part, prévoir l'inscription au registre foncier seulement pour plus tard et, d'autre part, donner à l'acheteur la possibilité de se substituer un tiers, le Tribunal fédéral a considéré que cela n'empêchait pas de considérer l'acte en cause comme un contrat de vente d'ores et déjà définitif. Selon le

Tribunal fédéral, il y avait certes là deux facteurs d'incertitude dans les rapports contractuels, mais ni l'un ni l'autre n'entraînait la nécessité pour les parties de conclure entre elles encore un autre contrat. Ainsi, au moment de l'échéance de leurs prestations respectives, les deux contractants pouvaient réclamer directement l'exécution du contrat. Au cas où l'acheteur aurait voulu faire usage de la possibilité de se substituer un tiers, il n'aurait pas été nécessaire que fût conclu un contrat entre le vendeur et ce tiers, mais seulement entre l'acheteur et ce tiers. Le vendeur aurait pu réclamer l'exécution du contrat à l'acheteur directement, le cas échéant au tiers. Pour le Tribunal fédéral, la convention passée devant notaire et intitulée « promesse de vente - droit d'emption » n'était donc pas une promesse de contracter une vente immobilière, mais un contrat de vente immobilière, ceci résultant d'ailleurs des termes employés dans l'acte, lequel précisait qu'à l'expiration du délai convenu « chacune des parties pourra assigner l'autre ... pour procéder au transfert définitif » (ATF 103 III 97 consid. 2a).

Lorsqu'elle est conclue pour soi ou pour son nommable, une telle « promesse de vente » produit ainsi les effets suivants : Le promettant-acquéreur s'oblige à l'égard du promettant-vendeur à acheter l'immeuble pour son compte ou pour celui d'un tiers à désigner (le « nommable »). Si le promettant-acquéreur renonce ultérieurement à faire usage de son droit de substitution, il peut rechercher directement le promettant-vendeur en exécution du contrat de vente qui les lie (et vice versa), sans nécessité de conclure entre eux un nouveau contrat. Si le promettant-acquéreur décide en revanche de transférer le contrat au nommable, l'exécution en nature peut être demandée entre le promettant-vendeur et le nommable, et ce dès l'instant où le promettant-acquéreur opère le « choix du nommable », c'est-à-dire dès la conclusion de l'accord passé entre le promettant-acquéreur et le nommable, accord par lequel le promettant-acquéreur choisit un nommable qui accepte (Favre, Le transfert conventionnel de contrat, thèse Fribourg 2005, n. 259, p. 76). C'est dans le sens d'un contrat de vente au transfert duquel le vendeur-restant consent d'emblée, dans la vente même, qu'il faut

comprendre la vente conclue « pour soi ou pour son nommable » ou « avec réserve de substitution », selon l'expression consacrée dans la pratique notariale. Dans un tel acte en effet, le contrat de vente est conclu ou bien entre l'acheteur et le vendeur, ou bien entre le nommable et le vendeur, le nommable étant le cas échéant désigné par l'acheteur. Il ne peut s'agir d'un contrat conclu « pour le compte de qui il appartiendra », car l'intention de l'acheteur – qui achète en son nom et qui peut (mais ne doit pas) acheter pour son compte – d'agir pour le compte d'autrui n'est pas certaine. Il est seul conforme à la volonté typique des parties concernées de retenir la présence d'un consentement anticipé du vendeur (restant) au remplacement de l'acheteur (partie sortante) par un tiers (nouveau contractant) au contrat de vente (Favre, op. cit., n. 257, pp. 74 et 75).

ii) Lorsque le contrat de base est bilatéral, et que tous les droits et obligations de l'acheteur initial sont transférés au tiers désigné par celui-ci, comme dans un contrat de vente immobilier conclu « pour soi ou son nommable », il s'agit d'un transfert de contrat (« Vertragsübertragung ») et non d'une simple cession de créance (Favre, op. cit., nn. 257 et 259, pp. 74 et 76 et les références citées ; Schmid, op. cit., nn. 314, 328 et 329, pp. 88 et 93ss), voire d'une reprise de l'exécution d'une obligation préexistante découlant du contrat de vente immobilière (« Erfüllungsübernahme » ; ATF 110 II 340 consid. 1b/bb, critiqué par Schmid, op. cit., n. 317). Le transfert de contrat peut reposer sur une convention, appelée contrat de transfert. Ce dernier a été longtemps analysé comme une combinaison de cessions de créances et de reprises de dettes (théorie dite de la décomposition). Il est plus juste d'y voir une opération indépendante et complexe (théorie dite de l'unité), portant sur la position de partie au contrat de base. Elle exige donc la participation des trois personnes concernées : le nouveau contractant (« entrant »), la partie « sortante » et le cocontractant originel (« restant »). On peut envisager deux constructions : ou bien le contrat est conclu entre la partie sortante et le nouveau cocontractant, mais il est subordonné à l'assentiment (antérieur, concomitant ou postérieur) du cocontractant originel. Ou bien le cocontractant originel participe également comme

partie au transfert; celui-ci s'analyse alors comme un contrat tripartite, exigeant un échange de toutes les manifestations de volonté (Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5^e éd., nn. 1727-1728, p. 387 et les arrêts cités).

Selon Jean-Frédéric Reymond, qui a étudié historiquement la pratique notariale vaudoise, la cession du droit d'acquérir l'immeuble à un nommable se fait en trois temps, soit d'abord par la conclusion de l'acte de base, sous la forme d'une promesse de vente entre le promettant-vendeur et le promettant-acquéreur ou son nommable (1), ensuite par la conclusion d'un acte en la forme authentique entre le promettant-acquéreur et le nommable par lequel ce dernier accepte de prendre la place du promettant-acquéreur dans le contrat de base (2), et enfin par la « désignation de nommable proprement dite », soit l'acte par lequel le promettant-acquéreur, en général, révèle le nom du nommable au promettant-vendeur (Reymond, *La promesse de vente pour soi ou pour son nommable*, thèse Lausanne 1945, pp. 201 ss). La « désignation de nommable proprement dite » doit intervenir dans le délai de validité de la promesse de vente, qui sauf stipulation contraire, est de dix ans en droit suisse (art. 127 CO), mais qui peut être réduit conventionnellement. Comme cette désignation n'est qu'une simple indication du nom du nommable au promettant-vendeur, elle n'est pas soumise à une condition de forme (Reymond, *op. cit.*, p. 204). Dès qu'il a désigné au promettant-vendeur un nommable capable d'exécuter le contrat de base et qui a accepté par un acte authentique de prendre sa place à cet acte (cf. étape (2) ci-dessus), le promettant-acquéreur est délié et il ne reste plus en présence que le promettant-vendeur et le nommable (Reymond, *op. cit.*, p. 205). La désignation de nommable peut avoir lieu à titre onéreux, en ce sens qu'au lieu de désigner gratuitement son nommable, le promettant-acquéreur retire un bénéfice de cette désignation, soit en une somme d'argent, soit en un avantage quelconque. La désignation de nommable à titre onéreux étant faite, le promettant-acquéreur est dégagé de ses obligations. Comme dans les hypothèses examinées plus haut, le promettant-acquéreur qui fait une désignation de nommable à titre

onéreux fait une cession (Reymond, op. cit, p. 206).

bb) En l'espèce, pour juger de l'exception d'inexécution (art. 82 CO) soulevée par la défenderesse, il y a lieu de déterminer la nature et la portée des droits et obligations de chaque partie, en se penchant d'abord sur la « promesse de vente » du 12 octobre 2000 et, ensuite, sur l'acte notarié du 21 mars 2006, intitulé « désignation de nommables ».

i) La « promesse de vente » du 12 octobre 2000 prévoit en substance que A.R. _____ promet de vendre aux demandeurs P. _____, N. _____ et C. _____, ainsi qu'à H. _____, qui promettent d'acquérir « pour eux, pour leur ou leurs nommables » la parcelle n° abc de la commune de Nyon au prix de 2'546'280 fr., le transfert de possession et de propriété étant prévu au jour de la signature de l'acte de vente, le 30 septembre 2010. Il y est en outre stipulé que « la présente promesse de vente et d'achat est conclue ferme de part et d'autre sans possibilité de dédit » (ch. III 13), qu'elle est soumise à trois conditions cumulatives (ch. IV) et assortie d'un droit d'option échéant le 30 septembre 2010 concédé par A.R. _____ « pour garantir les droits des promettants-acquéreurs » (ch. V).

Au vu de ce qui précède, il apparaît que cet acte contient tous les éléments objectivement et subjectivement essentiels de la vente de l'ancienne parcelle n° abc de la commune de Nyon. Il s'agit dès lors, non pas d'une simple promesse de contracter (art. 22 al. 1 CO), mais bien d'un contrat de vente immobilière au sens de l'art. 216 al. 1 CO. Peu importe à cet égard le fait que le transfert de propriété ne devait intervenir qu'à une date postérieure à celle de la signature. En effet, la vente était conditionnelle au sens de l'art. 217 al. 1 CO, ce qui implique que le transfert de propriété ne pouvait être inscrit au registre foncier qu'après l'avènement des trois conditions suspensives convenues. A noter que la jurisprudence précise que la vente ne saurait rester en suspens pendant une durée illimitée (ATF 95 II 523). Tel n'était toutefois pas le cas en l'espèce, puisque les parties s'étaient donné rendez-vous au plus tard le

30 septembre 2010, et qu'à cette date, elles devaient en principe constater si les conditions étaient réalisées ou pas, sans qu'il soit nécessaire de conclure un autre contrat pour opérer le transfert de propriété en faveur des acquéreurs.

Il en résulte qu'une fois les conditions suspensives remplies, la « promesse de vente » conférait aux acquéreurs un titre d'acquisition qui leur permettait d'exiger de A.R. _____ qu'il fasse opérer l'inscription du transfert de propriété de la parcelle vendue au registre foncier, conformément à l'art. 665 al. 1 CC. En cas de refus, ils pouvaient ouvrir une action en transfert de la propriété dirigée contre la personne obligée par le titre d'acquisition, en l'occurrence A.R. _____, pour autant que celui-ci fût encore propriétaire (art. 665 al. 1 in fine CC ; Steinauer, Les droits réels, tome II, 4^e éd., nn. 1549 ss, spéc. 1551 ss, pp. 79 ss). Ils pouvaient ensuite requérir eux-mêmes l'inscription du transfert de propriété sur la base du jugement, en se fondant sur les art. 665 al. 2 et 963 al. 2 CC (Steinauer, op. cit., n. 1555, p. 81).

Cela étant, la « promesse de vente » prévoit que les demandeurs P. _____, N. _____ et C. _____, ainsi que H. _____, acquièrent la parcelle litigieuse « pour eux, pour leur ou leurs nommables ». Cette clause doit être interprétée en ce sens que la vente liait à l'origine les quatre acquéreurs prénommés au vendeur A.R. _____, ce dernier ayant toutefois consenti de manière anticipée à ce que les acquéreurs transfèrent ultérieurement leurs droits d'acquérir la parcelle vendue à un tiers de leur choix. On ne saurait considérer que les demandeurs prénommés et H. _____ ont agi en tant que représentants de l'ayant cause de la défenderesse, dès lors qu'au moment de la signature de la promesse de vente, ils se sont engagés en leurs noms et qu'ils avaient la possibilité d'acquérir la parcelle vendue pour leur propre compte ; leur intention d'agir pour le compte d'autrui n'était dès lors pas certaine au moment de la conclusion de la vente.

ii) La « cession du droit d'acquérir - désignation de nommables » du 21 mars 2006 prévoit quant à elle notamment ce qui suit :

« (...)

II. CESSION DU DROIT D'ACQUERIR - DESIGNATION DE NOMMABLE

H._____, P._____, N._____ et C._____, comparants, cèdent conjointement le droit d'acquérir la parcelle abc de la commune de Nyon sus-désignée, qu'ils détiennent en raison de la promesse de vente et d'achat susmentionnée, à L._____ (L._____) (L._____), qui accepte.

En conséquence :

a) les cédants cèdent en cet instant le droit d'emption objet de l'annotation numéro [...] sus-désignée à la cessionnaire, qui accepte, et

b) s'engagent solidairement à désigner, en qualité de nommable, la cessionnaire, ou toutes personnes désignées par cette dernière à cet effet, le jour de l'exécution de la promesse de vente et d'achat sus-désignée. Les obligations contractées par les cédants dans le cadre de la promesse en cause seront donc entièrement reprises par la cessionnaire ou ses nommables, à la libération totale et définitive des cédants.

(...) »

Cet acte prévoit ainsi le transfert à L._____ - aux droits de laquelle la défenderesse a succédé - de tous les droits et obligations des quatre acquéreurs originels de l'ancienne parcelle n° abc de la commune de Nyon issus de la « promesse de vente ». Il s'agit donc d'un transfert de contrat. Plus précisément, cet acte correspond, selon la thèse de Jean-Frédéric Reymond précitée, à la deuxième étape de la cession du droit d'acquérir l'immeuble à un nommable, à savoir la conclusion d'un acte en la forme authentique entre les promettant-acquéreurs et le nommable, par lequel ce dernier accepte de prendre la place des promettant-acquéreurs dans le contrat de base, en l'occurrence dans la « promesse de vente ».

Cela étant, il apparaît que le transfert du droit d'acquérir la parcelle litigieuse à L._____ a pris effet au jour de la signature de l'acte précité. Les verbes « céder » et « accepter » relatifs au transfert sont en effet indiqués au présent, étant précisé que la cession du droit d'emption est également indiquée au présent. Le caractère immédiat du transfert est en outre confirmé par le fait qu'une partie du prix prévu en échange de

celui-ci devait être payé séance tenante. Logiquement, puisque la vente était soumise à des conditions suspensives et que les parties à la « promesse de vente » étaient convenues de se revoir plus tard pour constater si lesdites conditions étaient réalisées, la désignation de nommables prévoyait, sous chiffre II b, que « les cédants (...) s'engagent solidairement à désigner en qualité de nommable la cessionnaire (...) le jour de l'exécution de la vente ». Cet engagement correspond, selon la thèse de Jean-Frédéric Reymond susmentionnée, à la troisième étape du transfert du droit d'acquérir l'immeuble vendu à l'ayant cause de la défenderesse, soit à la communication du nommable au vendeur. Cette communication, qui n'est soumise à aucune condition de forme (cf. *supra*, consid. IV c) aa) ii)), devait intervenir dans le délai de validité de la « promesse de vente », soit au plus tard le 30 septembre 2010. Elle avait pour effet de libérer les cédants des obligations contractées à l'égard de A.R. _____ dans la « promesse de vente », comme le confirme le chiffre II b de la désignation de nommables, dont il ressort qu'une fois la cessionnaire désignée en qualité de nommable, « les obligations contractées par les cédants dans le cadre de la promesse en cause seront (...) entièrement reprises par la cessionnaire ou ses nommables, à la libération totale et définitive des cédants ».

En résumé, la Cour de céans considère que l'acte du 21 mars 2006 prévoyant le transfert des droits et obligations issus de la « promesse de vente » avait des effets immédiats entre les cédants et la cessionnaire, mais qu'elle ne déployait des effets vis-à-vis du vendeur A.R. _____ que lorsque la désignation de nommables lui était communiquée, en principe au « jour de l'exécution de la vente ». Or, A.R. _____ a été informé avant le 30 septembre 2010 que L. _____ remplacerait H. _____, P. _____, N. _____ et C. _____ dans le cadre de la vente. En effet, il en a été informé le 23 septembre 2010 par l'envoi du projet d'acte de vente de Me V. _____ et, en tous les cas, lors de la séance de signature tenue en l'Etude dudit notaire le 30 septembre 2010. Il s'ensuit que le transfert à L. _____ des droits découlant de l'acte intitulé « promesse de vente » est intervenu au plus tard ce jour-là. Comme cet acte n'était pas un précontrat mais une vente immobilière

respectant la forme authentique (cf. *supra*, consid. IV c) bb) i)), contrairement à ce que soutient la défenderesse, L._____ aurait pu ouvrir action contre A.R._____ pour obtenir l'exécution de la vente. Quant aux demandeurs, ayant alors valablement cédés à un tiers leurs droits découlant de cette vente, ils n'avaient plus de relations contractuelles avec le vendeur A.R._____. C'est donc à tort que la défenderesse leur impute l'inexécution de la vente.

iii) En définitive, il apparaît que les demandeurs P._____, N._____ et C._____ ont parfaitement rempli leurs obligations à l'égard de L._____, en désignant cette société comme leur nommable à A.R._____, et ce au plus tard le jour prévu pour l'exécution de la vente. L'exception d'inexécution (art. 82 CO) soulevée par la défenderesse doit dès lors être écartée.

d) La défenderesse fait enfin valoir que E._____, qui avait succédé aux droits de L._____, aurait valablement résolu la désignation de nommables par le courrier qu'elle a adressé à l'ancien conseil des demandeurs le 17 janvier 2011.

aa) Lorsque l'une des parties est en demeure dans un contrat bilatéral, l'autre partie peut lui fixer un délai convenable pour s'exécuter (art. 107 al. 1 CO), et si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration de ce délai, le créancier qui en fait la déclaration immédiate peut se départir du contrat (art. 107 al. 2 CO). La résolution du contrat peut être annoncée déjà avant l'expiration du délai, pour le cas où l'exécution n'interviendrait pas; en particulier, elle peut être combinée avec la fixation du délai (TF 4A_23/2011 du 23 mars 2011 consid. 4). La fixation d'un délai au débiteur n'est pas nécessaire lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet, lorsque, par suite de la demeure du débiteur, l'exécution de l'obligation est devenue sans utilité pour le créancier ou lorsque aux termes du contrat l'exécution doit avoir lieu exactement à un terme fixe ou dans un délai déterminé (art. 108 CO).

bb) En l'espèce, c'est à tort que la défenderesse prétend que la désignation de nommables du 21 mars 2006 aurait été valablement résolue par le courrier adressé le 17 janvier 2011 par E._____ à l'ancien conseil des demandeurs. En effet, il ne ressort pas du texte de ce courrier que E._____ aurait déclaré résoudre cet acte. Au demeurant, les demandeurs P._____, N._____ et C._____ avaient, à cette date, valablement exécuté les obligations découlant dudit acte (cf. *supra*, consid. IV c) bb) ii) et iii)). Or, en l'absence de demeure des demandeurs prénommés, E._____ n'aurait de toute manière pas été fondée à résoudre la désignation de nommables.

e) En définitive, il apparaît que l'acte intitulé « cession du droit d'acquérir - désignation de nommables » du 21 mars 2006 est valable et que les demandeurs P._____, N._____ et C._____ ont parfaitement exécuté les obligations qui en résultent. En conséquence, ils peuvent prétendre au paiement du prix prévu en contrepartie de l'exécution de leurs obligations, pour autant que les conditions d'exigibilité stipulées dans cet acte soient remplies.

A cet égard, les demandeurs susmentionnés réclament le paiement des deuxième et troisième acomptes prévus par ledit acte, de respectivement 130'000 fr. et 500'000 fr., le premier acompte de 50'000 fr. leur ayant déjà été versé au moment de la signature de l'acte. Le deuxième acompte était payable dès la réalisation des deux conditions suspensives auxquelles était soumise la « promesse de vente », à savoir que le plan de quartier « [...] » entre en force et que chaque propriétaire concerné par ce plan de quartier signe la convention de remaniement parcellaire en découlant. Pour les raisons évoquées précédemment, ces deux conditions étaient remplies avant la date d'échéance de la « promesse de vente », le 30 septembre 2010 (cf. *supra*, consid. IV b) bb)), de sorte que le deuxième acompte est exigible. Quant au troisième acompte de 500'000 fr., il était stipulé payable dans les trente jours suivant l'entrée en force du premier permis de construire sur le périmètre du plan de quartier « [...] ». Or, il résulte de l'état de fait que de tels permis de construire ont été délivrés par la municipalité de Nyon le 20 juin

2011 et qu'ils sont entrés en force au plus tard le 3 septembre 2012, date à laquelle le Tribunal fédéral a pris acte du retrait des recours interjetés par B.R._____ contre leur octroi. Le troisième acompte est donc devenu exigible 30 jours plus tard, soit le 3 octobre 2012.

Au vu de ce qui précède, il apparaît que les conclusions prises par les demandeurs en paiement des deuxième et troisième acomptes selon la désignation de nommables sont fondées. La défenderesse doit ainsi aux demandeurs P._____, N._____ et C._____, solidairement entre eux, les montants de 130'000 fr. et 500'000 francs. L'intérêt moratoire à 5% l'an sur la somme de 130'000 fr. sera alloué dès le 20 novembre 2010, soit le lendemain du jour de la réception du courrier du 18 novembre 2010, par lequel l'ancien avocat des demandeurs a mis en demeure E._____ de payer le deuxième acompte (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 CO). Il sera alloué sur la somme de 500'000 fr. dès le 4 octobre 2002, soit le lendemain du jour où le troisième acompte est devenu exigible. Il convient en effet d'admettre que la défenderesse est tombée en demeure à cette date, indépendamment de toute nouvelle interpellation des demandeurs, dès lors que ces derniers l'avaient déjà sommée de verser le troisième acompte par le biais de la demande du 30 décembre 2010 (art. 102 al. 1 CO). Dans ces conditions, une nouvelle interpellation n'était pas nécessaire, d'autant que la défenderesse avait manifesté, par le dépôt de sa réponse, qu'elle ne s'exécuterait pas (ATF 94 II 26, JdT 1969 I 322).

V. Il convient à présent d'examiner la prétention des demandeurs en paiement de dommages et intérêts à hauteur de 100'000 fr. en faveur de F._____, consécutifs à la non-exécution de la clause figurant sous chiffre IV de la désignation de nommables du 21 mars 2006, qui prévoit, en substance, l'engagement de L._____ ou de son nommable à mandater la demanderesse F._____ « aux fins de concevoir et réaliser les plans d'exécution de la construction pour l'équivalent de dix mille mètres carrés (10'000 m²) de plancher au minimum dans le cadre des

réalisations du plan de quartier la « [...] », ou dans le cadre d'une autre construction dans la région de l'arc lémanique».

a) On appelle « clause d'architecte » la stipulation accessoire par laquelle l'acquéreur d'un bien-fonds s'engage à confier à la personne désignée (le bénéficiaire) les travaux d'architecture de l'ouvrage qu'il veut ou pourrait vouloir y édifier. La clause est en principe liée à un contrat principal de vente immobilière et c'est ce lien qui lui donne un caractère particulier. Le bénéficiaire peut être soit le vendeur du bien-fonds, soit un tiers. Dans ce second cas, la clause consiste en une promesse de contracter (art. 22 CO), doublée d'une stipulation pour autrui (art. 112 CO). On entend par là une clause par laquelle une personne, agissant en son propre nom, fait promettre à une autre une prestation en faveur d'un tiers (Tercier, *Le droit de l'architecte*, 3^e éd., nn. 159 ss, pp. 54-56). La stipulation pour autrui n'est pas un contrat, mais un mode spécialement convenu de l'exécution de l'obligation (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n. 1046, p. 235 ; Tevini/Du Pasquier, *Commentaire romand, CO I*, *op. cit.* [cité : Tevini/Du Pasquier, *CR CO I*], n. 2 ad art. 112 CO). Elle fait intervenir trois acteurs : le stipulant, le promettant et le bénéficiaire. L'art. 112 CO distingue la stipulation pour autrui imparfaite (al. 1) de la stipulation pour autrui parfaite (al. 2 et 3). Dans la première, le bénéficiaire est uniquement destinataire de la prestation et seul le stipulant peut agir contre le promettant. En revanche, dans la seconde, stipulant et promettant accordent au tiers le droit d'exiger directement la prestation et, le cas échéant, d'actionner le promettant (ATF 139 III 60 consid. 5.2 ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd. [cité : Engel, *Traité des obligations*], pp. 417 ss ; Tevini/Du Pasquier, *CR CO I*, n. 3 ad art. 112 CO ; Zellwegger-Gutknecht, *Basler Kommentar OR I*, 6^e éd., nn. 15 et 15a ad art. 112 CO). La stipulation pour autrui parfaite ne se présume pas (TF 4A_627/2011 du 8 mars 2012 consid. 3.5.1 ; ATF 123 III 129 consid. 3d ; Tevini/Du Pasquier, *CR CO I*, n. 9 ad art. 112 CO). Elle se déduit avant tout de l'intention des parties (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n. 1051 p. 236 ; Tevini/Du Pasquier, *CR CO I*, n. 8 ad art. 112 CO ; Zellwegger-Gutknecht,

op. cit., n. 9 ad art. 112 CO), mais également de l'usage, de la loi, ou encore du but et de la nature du contrat (Engel, Traité des obligations, p. 420 ; Zellwegger-Gutknecht, op. cit., n. 10 ad art. 112 CO). Le Tribunal fédéral a admis une stipulation pour autrui parfaite dans le cas de l'engagement pris par l'acheteur d'un immeuble de le revendre à un tiers déterminé (ATF 57 II 507 consid. 1) ou de l'engagement de l'acquéreur d'un terrain à bâtir de confier la construction à un certain architecte (ATF 98 II 307 consid. 1). Engel est en outre d'avis qu'il faut admettre la volonté des parties de conférer au bénéficiaire un droit propre lorsque le vendeur d'un immeuble stipule de son acheteur la continuation du bail d'un locataire ou lorsqu'une donation est assortie d'une rente viagère en faveur d'un tiers (Engel, Traité des obligations, p. 423). Le but et la nature du contrat commandent de retenir une stipulation pour autrui parfaite lorsque la prestation en question n'a d'intérêt que pour le tiers bénéficiaire (Engel, Traité des obligations, p. 425 ; ATF 46 II 131 consid. 4, JdT 1920 I 404 ; ATF 83 II 277 consid. 2, JdT 1958 I 170).

b) aa) En l'espèce, l'engagement de L._____ de mandater F._____ pour concevoir et réaliser les plans de construction, soit dans le cadre du plan de quartier la « [...] », soit pour un autre objet équivalent ailleurs en Suisse romande, est une clause d'architecte, couplée d'une stipulation pour autrui au sens de l'art. 112 CO.

La clause d'architecte porte ici sur un engagement similaire à celui faisant l'objet de l'ATF 98 II 307 précité - lequel a été qualifié de stipulation pour autrui parfaite - à savoir sur l'engagement de l'acquéreur d'un terrain à bâtir, en l'occurrence l'ayant cause de la défenderesse, de mandater un certain architecte, en l'occurrence F._____, dans le cadre de la construction projetée. En outre, la prestation d'architecte à fournir n'avait d'intérêt que pour le tiers bénéficiaire F._____. Pour ces motifs, la Cour de céans est d'avis que la clause d'architecte litigieuse prévoit une stipulation pour autrui parfaite. En conséquence, la demanderesse F._____ est légitimée à en réclamer directement l'exécution,

respectivement à demander des dommages et intérêts pour cause d'inexécution. Cela étant, la conclusion n° IV de la demande, portant sur le paiement de dommages et intérêts à F._____ en raison de l'inexécution de la clause d'architecte, a été prise par l'ensemble des demandeurs. Dès lors, même si l'on devait retenir l'existence d'un cas de stipulation pour autrui imparfaite, il y aurait de toute manière lieu d'examiner le bien-fondé de cette conclusion, puisque les stipulants P._____, N._____ et C._____ sont en tous les cas légitimés à conclure à l'allocation de dommages et intérêts en faveur de la bénéficiaire F._____ sur la base de la clause d'architecte.

bb) La défenderesse soutient que F._____ ne peut prétendre à des dommages et intérêts, dès lors qu'elle a refusé le mandat stipulé en sa faveur dans la clause d'architecte.

Elle se prévaut à cet égard du courrier de F._____ du 7 mai 2009, dans lequel cette dernière a indiqué, en substance, qu'elle ne souhaitait pas réaliser le mandat envisagé dans le cadre du plan de quartier la « [...] » et qu'elle était disposée à accepter, en lieu et place, une dédite globale d'un montant de 100'000 francs. Force est toutefois de constater que ce courrier était adressé, non pas à la défenderesse ou à son ayant cause, mais à D._____. Il ne saurait dès lors valoir refus d'exécuter la clause d'architecte à l'égard de la défenderesse. Par ailleurs, il convient de rappeler que la clause d'architecte litigieuse prévoyait la possibilité pour F._____ de concevoir et réaliser les plans de construction, soit dans le cadre du plan de quartier la « [...] », soit pour un autre objet équivalent ailleurs en Suisse romande. Or, il ressort du courrier précité que D._____ a refusé d'entrer en matière sur un tel mandat de substitution, raison pour laquelle une proposition de dédite globale avait été faite à F._____. Dans ces conditions, on ne saurait considérer que F._____ a refusé d'exécuter la clause d'architecte, comme le prétend la défenderesse.

cc) Le fait que la vente n'ait finalement pas été exécutée en faveur de la défenderesse n'a pas eu comme conséquence de rendre

l'exécution de la clause d'architecte impossible. En effet, comme indiqué précédemment, le mandat d'architecte envisagé n'était pas limité au plan de quartier la « [...] » mais pouvait aussi porter sur un autre objet équivalent ailleurs en Suisse romande.

Les demandeurs ne réclament cependant pas l'exécution de la clause d'architecte ; ils requièrent en lieu et place des dommages et intérêts contractuels pour cause d'inexécution (art. 107 al. 2 CO ; Tercier/Pichonnaz, op. cit., nn.1315-1317, p. 294). Or, le droit à de tels dommages et intérêts n'existe que pour autant que le débiteur soit en demeure qualifiée (Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 1313, p. 294 ; Thévenoz, CR CO I, n. 5 ad art. 107 CO, p. 830). Cela suppose d'abord que le débiteur ait été mis en demeure de s'exécuter par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO ; Tercier/Pichonnaz, op. cit., nn. 1279-1288, pp. 287-289, spéc.

n. 1283 p. 287). Il faut ensuite, en principe, qu'un délai supplémentaire (délai de grâce) lui ait été imparti et qu'il ne se soit toujours pas exécuté à son expiration (art. 107 al. 1 CO ; Tercier/Pichonnaz, op. cit., nn. 1299-1312, pp. 291-293, spéc.

n. 1308 pp. 292 et 293).

En l'espèce, il n'apparaît pas que les demandeurs aient mis en demeure L._____, ni les sociétés E._____ et A._____ qui lui ont succédé, d'exécuter la clause d'architecte, soit de confier le mandat convenu à F._____. Leur ancien avocat a certes, par courrier du 18 novembre 2010, sommé E._____ de payer la somme de 100'000 fr., mais ce comme contrepartie de l'engagement de D._____ de reprendre le mandat d'architecte de F._____. Ce courrier n'emportait dès lors pas mise en demeure d'exécuter la clause d'architecte. On ne saurait davantage considérer que les discussions entre F._____ et D._____ valaient mise en demeure à l'égard d'E._____, dès lors que cette dernière n'était pas concernée par lesdites discussions et qu'il n'est pas établi qu'elle y aurait participé ou en aurait eu connaissance. Il ne ressort

a fortiori pas de l'état de fait que les demandeurs aient fixé un délai supplémentaire à ces sociétés pour s'exécuter, conformément à l'art. 107 al. 1 CO. Or, les demandeurs n'ont allégué aucun élément qui permettrait de considérer qu'ils pouvaient partir du principe que la fixation d'un tel délai n'était pas nécessaire, au motif qu'il ressortirait de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet (art. 108 ch. 1 CO), étant rappelé que le mandat ne devait pas nécessairement concerner la parcelle litigieuse. Dans ces conditions, les demandeurs ne peuvent prétendre à des dommages et intérêts, faute pour eux d'avoir préalablement mis la défenderesse, respectivement les sociétés qui l'ont précédée, en demeure d'exécuter la clause d'architecte.

Il s'ensuit que la conclusion n° IV de la demande doit être rejetée.

VI. A titre reconventionnel, la défenderesse réclame aux demandeurs P._____, N._____ et C._____, solidairement entre eux, le paiement de la somme de 50'000 fr., correspondant à l'acompte versé par L._____ sur la base de la désignation de nommables du 21 mars 2006. Elle fait valoir à cet égard que ce paiement ne reposerait sur aucune cause valable, la désignation de nommables étant nulle pour vice de forme, respectivement caduque ensuite de sa résolution. Ce faisant, la défenderesse exerce l'action en enrichissement illégitime des art. 62 ss CO.

a) Selon l'art. 62 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (al. 1). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2).

b) En l'espèce, pour les motifs exposés précédemment (cf. *supra*, consid. IV), il apparaît que la désignation de nommables est valable et que les trois demandeurs susmentionnés ont exécuté à

satisfaction les obligations qui en résultent. Partant, ils ont droit au paiement du prix prévu par cet acte à titre de contre-prestation. Contrairement à ce que soutient la défenderesse, l'acompte de 50'000 fr. – qui était payable au moment de la signature de la désignation de nommables – n'a donc pas été versé sans cause légitime.

Il s'ensuit que la conclusion reconventionnelle doit être rejetée.

VII. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, 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 let. a et c CPC-VD). 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 ; aTAv, applicable selon l'art. 404 al. 1 CPC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD). La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité (art. 92 al. 1 CPC-VD) ou à une partie des dépens (art. 92 al. 2 CPC-VD), lorsque ses conclusions ont été sensiblement réduites (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

b) En l'espèce, les demandeurs obtiennent presque entièrement gain de cause, leurs conclusions étant admises à hauteur de 630'000 fr. sur un montant total réclamé de 730'000 francs. Ils l'emportent en outre en ce qui concerne la conclusion reconventionnelle prise par la défenderesse, qui est rejetée. Dans ces circonstances, les demandeurs ont droit, solidairement entre eux, à des dépens réduits de un dixième, à la charge de la défenderesse, qu'il convient d'arrêter au vu de la valeur litigieuse, des opérations faites par le conseil des demandeurs et

de la difficulté significative de la cause, à 54'348 fr. 75 (art. 2 al. 1 ch. 19, 20, 23, 24, 25, 3, 4 al. 2 deuxième tiret, 5 et 7 aTAv), savoir :

- a) 36'00 fr . à titre de participation aux 9/10^{èmes} des honoraires de leur conseil;
- b) 1'800 fr . pour les débours de celui-ci;
- c) 16'54 fr 75 . en remboursement des 9/10^{èmes} de leur coupon de justice.

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

- I. La défenderesse A._____ doit payer aux demandeurs P._____, N._____ et C._____, solidairement entre eux, la somme de 130'000 fr. (cent trente mille francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 20 novembre 2010.
- II. La défenderesse A._____ doit payer aux demandeurs P._____, N._____ et C._____, solidairement entre eux, la somme de 500'000 fr. (cinq cent mille francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 4 octobre 2012.
- III. Les frais de justice sont arrêtés à 18'387 fr. 50 (dix-huit mille trois cent huitante-sept francs et cinquante centimes) pour les _____ demandeurs P._____, N._____, C._____ et F._____, solidairement entre eux, et à 7'557 fr. 50 (sept mille cinq cent cinquante-sept francs et cinquante centimes) pour la défenderesse A._____.

IV. La défenderesse A. _____ versera aux demandeurs P. _____, N. _____, C. _____ et F. _____, solidairement entre eux, la somme de 54'348 fr. 75 (cinquante-quatre mille trois cent quarante-huit francs et septante-cinq centimes) à titre de dépens.

V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

La présidente :

Le greffier :

F. Byrde

Y. Steinmann

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 9 mars 2017, 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 :

Y. Steinmann