

COUR CIVILE

Audience de jugement du 27 octobre 2015

Présidence : Mme BYRDE, présidente
M. Muller et Mme Rouleau, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Cause pendante entre :

Q. _____

(Me F. Pidoux)

et

D. _____

(Me A. Eigenmann)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

En fait :

1. a) Le demandeur Q._____ est employé de Banque Z._____AG, à la succursale de Vevey, en qualité de gestionnaire de crédits. Il fait partie d'un team chargé par la direction de s'occuper du marché du crédit hypothécaire. Fondé de pouvoir, il dispose d'une procuration collective à deux. Il n'a en revanche aucune compétence directionnelle au sein de la banque. C'est lui qui reçoit les clients désireux d'obtenir des crédits hypothécaires, mais il dépend, pour signer le contrat, de l'aval et de la signature d'un de ses supérieurs. Il prépare donc les dossiers pour les soumettre à sa direction, qui prend la décision. Il doit ainsi, notamment, respecter les normes que la banque impose à ses clients en termes de fonds propres, c'est-à-dire qu'il doit s'assurer que tout emprunteur dispose au minimum de fonds propres correspondant à 20 % de la valeur de l'objet, plus 5,5 % de droits de mutation.

Avec L._____, le demandeur est copropriétaire pour une demie de la parcelle xxx._____ de la commune de Montreux, sise rue [...], qu'il a acquise en avril 2004.

b) Le défendeur D._____, né le 18 mars 1933, retraité, était un client de la banque précitée depuis plusieurs années. Il disposait d'un compte courant et d'un compte sur lequel étaient virés les loyers d'un immeuble locatif dont il est propriétaire à l'avenue de N.1_____ à Montreux. Pour ces comptes, le demandeur était sa personne de contact au sein de la banque . Il était le gestionnaire des crédits hypothécaires grevant l'immeuble sis avenue de N.1_____, qui correspond à la parcelle yyy._____, [...], de la commune de Montreux. Le défendeur est propriétaire de trois cédules hypothécaires au porteur, d'une valeur

nominale de 295'000 fr., grevant cet immeuble, qui sont libellées comme il suit :

« 20.07.1977 Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 230'000.00, RF n° [...] du 20.7.1977, Rang 2, Intérêt max. 10%,
[...] Annotations : Profit des cases libres. [...]
20.07.1977 Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 50'000.00, RF n° [...] du 20.7.1977, Rang 3, Intérêt max. 10%,
[...] Annotations : Profit des cases libres.
[...]20.07.1977 Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 15'000.00, RF n° [...] du 20.7.1977, Rang 4, Intérêt max. 10%,
[...] Annotations : Profit des cases libres. [...] »

Ces cédules étaient déposées auprès de Banque Z._____AG, mais ont été restituées au défendeur, libres de tout gage, le 23 juin 2010, à sa requête. A une occasion, la constitution d'une propriété par étages (ci-après : PPE) sur cet immeuble avait été évoquée par les parties. Au 15 mai 2011, le défendeur n'avait pas encore constitué une telle PPE.

2. a) Le défendeur avait des projets d'acquisition d'un autre immeuble depuis plusieurs années. Au début de l'année 2009, il s'est intéressé à l'acquisition d'un immeuble locatif sis avenue de N.2_____ à Montreux, parcelle 403, folio 35, de la commune de Montreux, immeuble mitoyen de celui sis sur la parcelle 402 dont le demandeur est copropriétaire avec sa compagne. Il a été le premier à identifier l'affaire que cet immeuble pouvait représenter.

b) Le 19 janvier 2009, il a obtenu un extrait du Registre foncier. Le même jour, il a écrit à la propriétaire, T._____, pour lui demander si elle souhaitait vendre. Il a été le premier à faire cette démarche. Il a relancé la propriétaire par mail du 29 janvier 2009. Au départ, T._____ ne souhaitait pas vendre. Ce sont les démarches du défendeur qui l'ont décidée. Elle a téléphoné au défendeur pour lui dire qu'elle hésitait à vendre, mais que si elle le faisait, le prix serait de 2'000'000 francs. Le 30 janvier 2009, elle lui a envoyé un mail pour lui dire qu'elle avait réfléchi avec son mari et qu'elle serait d'accord de vendre l'immeuble. Le 31 janvier 2009, le défendeur lui a envoyé un courriel, dont la teneur était la suivante :

"[...]

Votre message m'a fait bien plaisir et je vous en remercie.

Sans vous déranger de Morgins, auriez-vous la possibilité de mandater une personne ici pour me permettre de visiter succinctement et discrètement un appartement type ainsi que les locaux commerciaux qui me semblent actuellement libres et enfin les locaux techniques du sous-sol (chauffage, buanderie, distribution électrique).

Autres questions:

Vous avez cité 7 appartements. Y en a t-il des grands et des petits? Pouvez-vous indiquer les surfaces?

Il semble y avoir devant des locaux commerciaux sur rue, et à l'arrière au fond de l'impasse un local artisanal. Sont-ils groupés ou destinés à être loués séparément? Connaissez-vous les surfaces?

[...]."

Le même jour, T. _____ lui a répondu en lui suggérant de prendre contact avec « M. F. _____ » de l'agence agence R. _____.

c) Dans la perspective de cette acquisition, le défendeur a contacté l'architecte G. _____, à Montreux, pour déterminer quels travaux étaient nécessaires. Au début du mois de mars 2009, il a eu une réunion de travail avec lui. Il a entrepris différentes démarches avec son architecte pour estimer le montant des investissements requis pour rénover l'immeuble et être en mesure de calculer son rendement locatif. Il a eu des entretiens avec un représentant de l'agence agence R. _____, dont un en présence de l'architecte. Le dossier qu'il a ainsi établi représente un important travail impliquant efforts intellectuels et dépenses matérielles.

d) Le défendeur allègue qu'il a entrepris de nombreuses démarches en vue de cette acquisition, ce que confirme l'architecte G. _____, entendu en qualité de témoin. Le témoin ne dit cependant pas quelles autres démarches que les contacts avec la propriétaire, la gérance et l'architecte auraient été entreprises. Il évoque un projet de constitution de PPE. Il a confirmé au défendeur qu'une fois les plans établis, l'acte constitutif de la PPE pourrait être préparé par un notaire dans les quinze jours.

Le défendeur a en effet aussi allégué, sans que ce ne soit établi, qu'il aurait voulu vendre un appartement pour avoir des fonds

propres, ce qui nécessitait la constitution préalable d'une PPE. Il résulte cependant de la pièce 11 que c'est le 23 juillet 2009 seulement, soit après avoir renoncé à l'acquisition, le 16 juin 2009, comme on le verra plus loin, que le défendeur a demandé l'autorisation de vendre un appartement, en invoquant une « intention (...) toute récente ». Il n'est donc pas établi que les deux événements sont liés.

e) Par courrier du 1^{er} avril 2009, agence R. _____ a confirmé au défendeur qu'une visite des appartements de l'immeuble convoité était prévue le 9 avril 2009 et lui a envoyé un planning horaire des visites.

La visite a eu lieu en présence du courtier F. _____ et de G. _____. La Cour civile ne tient pas pour établi qu'à la suite de cette visite l'architecte ait effectué une première esquisse des travaux à faire. La pièce 111 produite à l'appui de l'allégation du défendeur n'est pas probante : il s'agit d'un dessin sommaire qui ne comporte aucune indication de son objet ou de son auteur, ni de date.

Le 28 mai 2009, lors d'une réunion de travail à ce sujet, G. _____ a remis au défendeur un devis estimatif des travaux à faire, de 998'000 francs.

Le 4 juin 2009, le défendeur a rendu visite à T. _____ pour discuter du prix.

Le 16 juin 2009, le défendeur s'est rendu à la succursale de Vevey de Banque Z. _____ AG pour discuter des possibilités d'un financement hypothécaire pour l'achat et les travaux. Il a été reçu par le demandeur. Les parties ont examiné la faisabilité de l'opération du point de vue des besoins d'emprunts hypothécaires et en tenant compte des travaux qu'entendait faire exécuter le demandeur.

A ce stade, les conseils sollicités ont conduit le défendeur à considérer que le prix de 2'000'000 fr. était trop élevé, compte tenu des

travaux à effectuer et du rendement souhaité. Dès lors, le même jour, il a écrit à T. _____ la lettre suivante :

« Madame,
Suite aux discussions que j'ai eues avec la banque d'une part, et l'architecte d'autre part, je dois arriver à la conclusion du « essayé → pas pu ».
En effet, l'une comme l'autre estime qu'une acquisition à un prix supérieur à Fr. 1'500'000.- n'est pas recommandée, ceci compte tenu du rendement locatif prévisible après travaux et de l'importance de ceux-ci.
C'est donc avec regret que je me vois contraint de renoncer à cette affaire.
(...). »

f) Par requête du 23 juillet 2009, le défendeur a sollicité de la Direction de la sécurité sociale de la commune de Montreux l'autorisation de vendre un appartement à la suite de la constitution d'une propriété par étage sur son immeuble. Par décision du 3 août 2009, le Service de l'économie, du logement et du tourisme lui a accordé l'autorisation demandée. Faute de recours, cette autorisation est devenue définitive en tout cas le 25 septembre 2009, selon lettre de la commune. Il y avait un acquéreur potentiellement intéressé.

3. a) Le 6 octobre 2009, par téléphone, R. _____, de V. _____, a informé le défendeur, qui n'avait pas renoncé à acheter à un prix inférieur, que la parcelle 403 était toujours à vendre, mais cette fois pour un prix de 1'500'000 francs. Les courtiers de V. _____ ont proposé l'immeuble à plusieurs personnes.

Le lendemain, R. _____ a adressé au défendeur un courriel dans lequel on peut lire ceci :

« (...)

A la suite de notre aimable entretien téléphonique d'hier, je vous remets ci-joint copie de l'état locatif actuel de l'immeuble cité en titre.

Je vous confirme également le nouveau prix de vente fixé à Fr. 1'500'000.--.

En cas d'intérêt, je me permets d'insister sur le fait qu'il faudrait me faire parvenir votre offre rapidement car la demande est forte pour cet objet.

(...). »

Après le 6 octobre 2009, le défendeur a téléphoné à Banque Z._____AG pour prendre rendez-vous, expliquant qu'il souhaitait soumettre au demandeur un projet d'affaire immobilière ; il a eu comme interlocutrice l'assistante du demandeur P._____, qui lui a fixé un rendez-vous pour le 14 octobre 2009. P._____ a noté ce rendez-vous dans l'agenda du demandeur de la façon suivante : « 09.00 : D._____ [...] (BM Vevey) nouveau projet immobilier ».

Le défendeur allègue que le demandeur avait des disponibilités avant cette date (96, 243). L'agenda produit ne l'établit pas à satisfaction ; le 14 est le premier jour après le 7 où il y a une demi-journée entièrement libre, mais on ne sait pas quand les autres rendez-vous ont été fixés et quelle plage horaire était requise. Ce fait ne sera ainsi pas tenu pour prouvé.

Habituellement, lorsqu'un client du demandeur téléphonait en milieu de semaine, le rendez-vous était fixé la semaine d'après.

Par courrier du 8 octobre 2009, le défendeur a répondu à R._____ en ces termes :

« (...)
Merci de votre message.
J'avais conservé le dossier de cette affaire et ai entrepris de recompulser les chiffres sur la base du nouveau prix de vente. Je me propose de vous recontacter la semaine prochaine.

(...).»

b) Le 8 octobre 2009, à la première heure, le demandeur a été spontanément contacté par le courtier H._____ de V._____, qui lui a proposé le même immeuble. Il était un client de ce courtier depuis 2004-2005. H._____ savait que le demandeur était propriétaire de l'immeuble

mitoyen sis sur la parcelle xxx._____. A 10 h 30, le demandeur a confirmé son intérêt par un courriel dont le contenu était le suivant :

« Bonjour Monsieur H._____
J'ai le plaisir de vous confirmer mon offre pour l'achat de l'immeuble cité en référence [réd. immeuble av. de N.2_____ - [...]] pour le prix de Fr. 1'520'000.-.

Avant de démarcher un financement bancaire, j'attends l'accord du vendeur.

Pour ce qui est des délais, je suggère :
- 30.10.2009 au plus tard, une vente à terme avec un paiement d'un acompte de Fr. 160'000.- (Me [...] à [...])
- 04.01.2010 paiement du solde final (ou avant si le client le désire).

[...]."

4. Le jour-même, V._____ a pris contact avec T._____ pour lui communiquer l'offre du demandeur. Comme elle correspondait à ses exigences, en ce sens que le prix offert correspondait au prix souhaité, T._____ l'a immédiatement acceptée. H._____ en a informé le demandeur ; l'un des deux a ensuite pris contact avec le notaire C._____ à Vevey pour lui demander de préparer un projet d'acte. Pour cette affaire, le demandeur n'a eu de contact, au sein de V._____, qu'avec H._____ ; il n'en a jamais eu avec quelqu'un d'autre, R._____, par exemple.

Dès qu'il en a été requis, le notaire a très rapidement établi un projet d'acte de vente conditionnelle et à terme selon les instructions du demandeur.

5. Le 14 octobre 2009, le défendeur est allé au rendez-vous fixé avec le demandeur. Lors du rendez-vous, le demandeur a effectué pour le défendeur un nouveau calcul de faisabilité, qui prenait en compte le prix de 1'520'000 fr., et des travaux à concurrence de 750'000 fr., montant inférieur à celui de 998'000 fr. devisé par l'architecte, et un taux d'intérêt pour le crédit hypothécaire de 3,5 % sur dix ans. Selon ce calcul, le défendeur devait avoir 546'000 fr. de fonds propres. La projection arrivait à un disponible annuel de 58'400 francs.

Le demandeur a établi ce plan financier alors même que sa propre offre avait déjà été acceptée et qu'il attendait le projet d'acte par lequel il devait lui-même acquérir l'immeuble.

Le défendeur allègue que le demandeur lui aurait confirmé que les fonds propres à sa disposition étaient suffisants pour obtenir le crédit envisagé. Cela ne ressort pas des pièces produites ; on ignore au surplus l'auteur de la pièce 132 non datée. Le défendeur allègue en particulier qu'il avait à l'époque plus de 50'000 francs sur ses comptes bancaires. Les pièces produites ne l'établissent pas : la pièce 134 semble caviardée, on n'y voit pas un chiffre ; la pièce 136 date de 2010 ; la pièce 135 fait état d'un solde de 30'507 fr. 86 (30'307 fr. 86 + 200 fr). Le défendeur allègue encore qu'il disposait aussi d'une quatrième cédule hypothécaire de 1'000'000 francs grevant en premier rang son immeuble de l'avenue de N.1_____, nantie pour garantir un crédit de même montant. Il résulte cependant de la pièce 133 que cette cédule a été remise en pleine propriété à la « banque (...) », ce qui implique qu'il n'en avait pas la libre disposition. Le crédit en question ne prévoyait aucun amortissement direct. Le défendeur allègue enfin sans l'établir qu'il dispose d'un revenu imposable de 84'300 fr., ce montant correspondant au revenu imposable du couple en 2012.

6. a) Le 14 octobre 2009, à 10 h 55, R._____ a adressé au défendeur un courriel à la teneur suivante :

« A la suite de notre discussion de ce jour, je me permets de vous proposer la chose suivante pour mettre toutes les chances de notre côté :

Vous me faites parvenir aujourd'hui une offre écrite conditionnée à la réponse de votre banque de mardi prochain sur laquelle je pourrais m'appuyer dans la discussion avec Mme T._____ pour éventuellement la faire patienter jusqu'à la semaine prochaine.

D'autre part, je dois également vous informer que deux velux devront être remplacés dans un des appartements (valeur ~ Fr. 10'000). »

Le défendeur a réagi par le courrier suivant :

"(...)

Faisant suite à votre communication e-mail, j'ai l'honneur de vous confirmer les termes de notre entretien de ce jour comme suit :

Je suis intéressé à l'acquisition du bâtiment en référence [réd. avenue de N.2 _____ à [...]] au prix de Fr. 1'530'000.--, compte tenu du remplacement de deux velux dans l'appartement de Mme [...]. J'attends pour confirmer le résultat de la visite mardi prochain d'un acquéreur potentiel de l'appartement que j'ai mis en vente dans mon immeuble en vue de la constitution des fonds propres nécessaires.

Je vous prie donc de bien vouloir patienter jusqu'à cette date avant de conclure la vente de ce bien-fonds.

En comptant sur votre compréhension ainsi que sur celle de Mme T._____, (...) »

b) T._____ a été informée du fait qu'il y avait une deuxième offre, supérieure à la première, mais elle a refusé de revenir sur l'accord donné à la première. Dès lors, le même jour, à 17 h 02, R._____ a envoyé au défendeur le mail suivant :

« (...)

Nous avons pris contact par téléphone avec Mme T._____ pour lui transmettre votre offre. Elle nous a répondu qu'elle avait déjà accepté celle du premier client et qu'elle souhaitait tenir sa parole envers lui étant donné que l'acte est déjà en cours d'établissement chez le notaire.

En revanche, je ne manquerai pas de reprendre contact avec vous au cas où la vente n'aboutissait pas avec ce client.
(...).»

7. Le notaire a communiqué le projet d'acte intitulé « de vente à terme et droit d'emption » au demandeur et à T._____ le 14 octobre 2009 à 13 h 35 par mail et courrier. Il a en outre invité le demandeur à lui verser l'acompte prévu de 160'000 fr. avant la signature. Le demandeur a donné l'ordre de paiement à sa banque le 15 octobre 2009. Pour cet achat, il a obtenu un financement d'Axa Winterthur.

8. L'acte authentique « de vente à terme et droit d'emption » entre T._____ et le demandeur a été instrumenté le 19 octobre 2009.

9. Par courrier du 19 octobre 2009, le défendeur a écrit à « Banque Z._____AG », à l'attention du demandeur, la lettre suivante :

« (...)

Consécutivement à notre entretien du 14 octobre en votre bureau et au cours duquel vous avez effectué les calculs financiers de faisabilité relatifs au bâtiment en référence dont j'envisageais l'acquisition, j'apprends que vous auriez vous-même acquis ce bien-fonds et signé ce matin l'acte de vente notarié en compagnie de la propriétaire Mme T._____.

Ce comportement de la part d'un cadre de Banque Z._____AG me semblant pour le moins troublant, je vous prie de me confirmer la réalité de cette acquisition intempestive.

Je me réserve le droit de prendre le cas échéant, les dispositions dictées par ce que je considérerai comme étant une grave atteinte à une confiance sans défaut depuis de longues années. »

Le demandeur a répondu par lettre du 21 octobre 2009 :

« (...) je tiens par ces quelques lignes à éclaircir quelques points.

En date du 9 octobre 2009 vers 9h00 du matin, la agence R._____ m'informe que l'immeuble cité en référence est à vendre. Le même jour vers 14h00, je confirme par e-mail mon vif intérêt à l'achat de ce bien-fonds et propose un prix.

Mon offre a été acceptée oralement le mardi 13 octobre 2009. Le lendemain soit le mercredi 14, je vous reçois dans mes bureaux pour l'étude de financement sur le même objet. Là, je vous informe qu'un acheteur potentiel et (*sic*) bien avancé dans les tractations.

Toutefois, la vente n'étant pas signée devant le notaire, je me devais de vous servir comme j'ai l'habitude de le faire avec tous mes clients et avec une conscience professionnelle.

Vous avez en votre possession la preuve des calculs que nous avons fait ensemble et que le financement aurait été envisageable moyennant la création d'une PPE de votre immeuble ainsi que la vente d'un des appartements.

Le lundi 19 octobre, la venderesse et moi-même allons signés (*sic*) l'acte de vente auprès du notaire pour l'achat définitif.

En regard à ces événements chronologiques, je n'ai absolument pas abusé de votre personne comme vous le mentionnez dans votre courrier et surtout pas court-circuité comme vous me l'avez déclaré par téléphone.

Je jouis d'une certaine éthique personnelle au respect et je tiens à ce qu'elle ne soit pas déformée par un malentendu.

(...). »

Le demandeur y fait une erreur de plume en indiquant avoir été informé le 9 octobre 2009 que l'immeuble était à vendre. Par son conseil, il a confirmé que c'était bien le 8 octobre à la première heure.

Le 2 décembre 2009, le conseil du défendeur a écrit au demandeur un courrier, dont la teneur était la suivante :

« (...)

Il résulte des documents en ma possession que vous avez acquis l'immeuble cité en titre, après avoir appris que celui-ci était à vendre dans le cadre des relations contractuelles que vous entreteniez avec mon client.

Selon les pièces dont je dispose, M. D. _____ a effectué de nombreuses démarches en vue d'acquérir cet immeuble et vous en aviez connaissance. Client de la Banque Z. _____ AG de Vevey depuis de nombreuses années, il a ainsi sollicité vos conseils afin d'établir un plan financier destiné à fixer un prix d'achat lui permettant d'obtenir un rendement intéressant et vous a notamment fait part de ses contacts avec la propriétaire pour la convaincre de vendre, ainsi que de ses démarches auprès d'un architecte en vue d'évaluer les travaux à faire.

Vos agissements constituent une violation grave des devoirs de diligence et de loyauté qui vous incombent en vertu des relations contractuelles que la Banque Z. _____ AG entretient avec M. D. _____ et vous n'êtes pas sans savoir que le préjudice subi est important.

Dans ces circonstances, mon client n'entend pas laisser cette affaire sans suite et m'a chargée d'entreprendre toutes démarches en vue d'obtenir réparation de son dommage.

Je vous **mets dès lors en demeure** de transférer la propriété de cet immeuble à M. D. _____ au prix qu'il avait convenu avec sa propriétaire précédente, à savoir Fr. 1'500'000.--. A cet effet, je vous impartis un délai **au lundi 7 décembre 2009**, à midi, pour me communiquer le nom d'un notaire disposé à instrumenter un acte de vente avant le 11 décembre 2009.

A ce défaut, j'agirai contre vous et contre la Banque Z. _____ AG par toutes voies judiciaires utiles pour défendre les intérêts de mon client.

A ce stade, je pars cependant de l'idée que vous saurez assumer vos responsabilités et je renonce à adresser copie de ce courrier à votre employeur.

(...). »

Par courrier du 4 décembre 2009, le conseil du demandeur a répondu en ces termes :

« (...)

M. Q. _____ m'a soumis votre courrier du 2 décembre écoulé.

Après avoir écouté ses explications, je peux en son nom vous faire part des déterminations qui suivent :

M. D. _____ est effectivement client de la Banque Z. _____ AG qui a financé sa résidence principale.

En début 2009, il a rencontré à sa demande mon client pour lui montrer un projet relatif à l'immeuble sis à l'avenue de N.2 _____ à Montreux.

A cette occasion il a été constaté deux choses, soit que M. D. _____ ne disposait pas de fonds propres et que de toute manière, au prix que réclamait le vendeur, il n'était pas possible d'assurer une rentabilité suffisante.

Les choses en sont restées là et M. D. _____ n'a plus repris contact jusqu'au 14 octobre 2009 où à sa demande, il a rencontré M. Q. _____.

Entre temps, mon client a été contacté par M. H. _____, courtier V. _____, à La Tour-de-Peilz, le 8 octobre 2009, qui lui a proposé l'immeuble de l'Avenue de N.2 _____ et M. Q. _____ s'est décidé dans les deux heures et a confirmé par mail son intention d'acheter.

Ce mail a été répercuté par M. H. _____ au notaire C. _____ le jour même.

M. Q. _____ a lui-même ensuite contacté l'Etude du notaire C. _____ le 12 octobre et ce dernier a immédiatement rédigé un projet d'acte qui a été transmis à mon client le 14 octobre 2009.

Dès lors, au vu des éléments ci-dessus, que j'ai contrôlé auprès du notaire, il est évident que M. Q. _____ a décidé d'acheter et a confirmé son intention d'achat avant le 14 octobre 2009.

Dans ces conditions je ne vois pas quels griefs votre client peut nourrir à l'égard du mien.

En effet, la chronologie rend inopérante à mes yeux les fondements sur lesquels votre client pourrait construire ses prétentions.

Dans un autre ordre d'idée je vous informe que M. Q. _____ a d'ores et déjà informé sa direction de votre courrier.

Dans ces conditions il est évident que mon client résistera à toute action qui pourrait être introduite par M. D. _____. (...)

(...). »

10. Le 8 décembre 2009, le défendeur a déposé une requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles, demandant qu'interdiction soit faite au demandeur d'aliéner et de grever la parcelle 403 de la commune de Montreux, « sous la menace des peines prévues par l'article 292 du Code pénal ». Il y indiquait que l'immeuble litigieux était « la seule assurance de voir le paiement de ses futures prétentions en dommage et intérêt garanti ».

Le 9 décembre 2009, le Juge instructeur de la Cour civile a rejeté la requête de mesures préprovisionnelles.

11. Le transfert au demandeur de la propriété de l'immeuble a eu lieu au Registre foncier le 8 janvier 2010.

12. L'audience de mesures provisionnelles a eu lieu le 9 janvier 2010 et deux témoins y ont été entendus, savoir le courtier H. _____ et l'assistante du demandeur P. _____. Le défendeur y a pris une conclusion supplémentaire contre Banque Z. _____ AG.

Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 22 janvier 2010 sous forme de dispositif et dont les motifs ont été notifiés aux parties le 9 avril 2010, le Juge instructeur de la Cour civile a rejeté les conclusions du défendeur tendant à ce qu'interdiction soit faite au demandeur d'aliéner et de grever la parcelle 403 de la commune de Montreux, et à ce qu'ordre soit donné à Banque Z. _____ AG de donner instruction au demandeur de ne pas aliéner ou céder de quelque manière que ce soit l'immeuble en question.

Dans ses considérants en droit, le juge instructeur a en particulier retenu que le requérant (réd. : le défendeur) n'avait pas invoqué une responsabilité contractuelle contre l'intimé Q. _____. Il ne rendait pas vraisemblable la légitimation passive de ce dernier. Aucun contrat n'avait lié ces deux parties. Partant, seule une responsabilité pour acte illicite, qui n'avait pas été invoquée, pouvait entrer en ligne de compte.

Cette ordonnance n'a pas fait l'objet d'un appel ou d'un recours et elle est donc entrée en force ; le défendeur n'a pas non plus ouvert action au fond.

13. Le 18 mai 2010 le conseil du défendeur a écrit à l'Ombudsman des banques.

Par lettre du 2 décembre 2010, adressée au conseil du défendeur, l'Ombudsman des banques a refusé de s'occuper du cas, dans les termes suivants :

« (...) »

Je reviens sur les courriers échangés jusqu'ici concernant l'affaire susmentionnée et vous remercie de l'envoi des documents additionnels. Ceux-ci m'exhortent à penser qu'une procédure de médiation ne sera guère couronnée de succès. Je reste, moi aussi, avec un sentiment désagréable puisqu'il n'est pas très plaisant que, par rapport à un financement, le collaborateur de la banque auprès duquel on a demandé des renseignements acquiert lui-même l'objet. Il est également clair que celui-ci a profité des « travaux préliminaires » du client, sinon il aurait d'abord dû faire des vérifications lorsque l'intermédiaire lui a proposé l'objet. Et pour terminer, il est également déplaisant que, après avoir consenti à l'achat, le collaborateur auprès de la banque ait mené l'entretien avec votre mandant comme si de rien n'était. D'un point de vue juridique, il est certes correct qu'un achat d'immeuble n'est valable que s'il est fait par acte authentique. De même, il ne saurait être contesté qu'au moment de l'entretien avec votre mandant, l'achat n'était pas encore formellement conclu. Malgré cela, je suis d'avis que rien ne se serait opposé à informer votre mandant de la situation puisque cela n'aurait nullement empêché un acte authentique et donc modifié le résultat. On peut également argumenter que de cette manière, le collaborateur auprès de la banque aurait montré qu'il n'a rien constaté de suspect et qu'il s'est appliqué à préserver le client de tout effort inutile.

Tout ceci et les explications que vous avez fournies jusqu'à présent ne suffisent pas, à mon avis, à affaiblir l'argumentation purement juridique de la banque et à l'inciter de se montrer conciliante puisque tous ces arguments ont déjà été présentés sous une forme ou une autre. Tant que vous ne pouvez apporter de nouveaux arguments et prouver p.ex. que le collaborateur auprès de la banque a délibérément travaillé contre votre mandant et l'a empêché de soumettre une offre, une procédure de médiation n'a pas de sens. A défaut de nouveaux aspects, je dois supposer que la banque me répondra de la même manière. On n'y gagnera rien puisque la banque refuse d'entrer en matière sur toute indemnisation quelle qu'elle soit, une indemnisation à bien plaisir incluse.

(...). »

14. Le défendeur allègue avoir, en 2010, signé la reprise de son crédit hypothécaire auprès de la Banque Raiffeisen avec un taux de 2,77 % sur dix ans. La pièce produite est une offre de crédit du 3 septembre 2010 de la Banque Raiffeisen pour la reprise des engagements du défendeur auprès de la banque Banque Z. _____AG et le financement de travaux, proposant alternativement un taux variable de 2,875 % ou un taux fixe sur dix ans de 2,77 %. Elle n'est pas contresignée et n'établit donc pas le fait en cause.

15. Par réquisition du 1^{er} octobre 2010, le défendeur a introduit contre le demandeur une poursuite portant sur les sommes de 500'000 fr. et 50'000 fr., toutes deux avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2009. La cause de l'obligation était ainsi décrite : « 1) Dommages-intérêts résultant de l'acte illicite et de la violation contractuelle constitués par l'achat par M. Q. _____ de l'immeuble sis avenue de N.2 _____, à Montreux. 2) Honoraires d'avocat ». Le 9 octobre 2010, l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'Enhaut a notifié au demandeur le commandement de payer n° [...], qui a été immédiatement frappé d'opposition totale.

16. Une expertise financière a été mise en œuvre en cours de procédure.

a) L'expert Christian Müller, responsable des crédits à la Caisse d'Épargne de la Riviera, a déposé un premier rapport le 26 novembre 2012. Après avoir défini en préambule quelques notions de la pratique bancaire en matière de financement hypothécaire (p. 2), puis exposé les règles appliquées par la banque (...) (pp. 3-4), et finalement indiqué quels critères techniques il retenait pour l'analyse des allégués (p. 4 in fine), il a répondu comme suit à ces derniers :

Répondant aux questions de savoir si le défendeur disposait des fonds propres suffisants et s'il avait l'alternative de constituer une propriété par étages sur son immeuble, sis Avenue de N.1_____, et de vendre un appartement pour disposer des fonds propres suffisants, l'expert indique que le 14 octobre 2009, le défendeur ne pouvait pas justifier formellement au banquier qu'il détenait les fonds propres nécessaires à l'acquisition de l'immeuble litigieux. Les fonds propres minimums, pour un achat au prix de 1'530'000 fr. offert par le défendeur (cf. tableau annexé au rapport), devaient être de 382'500 fr. pour le seul immeuble, de 530'900 fr. si on y ajoutait des travaux pour 742'000 francs. Pour justifier de fonds propres, le défendeur devait en effet vendre un appartement, ce qui n'était pas encore fait. Il y avait trop d'incertitude sur le moment de la mise à disposition et le montant net disponible après paiement de l'impôt sur le gain immobilier et le remboursement probable d'une partie de la dette hypothécaire existant sur l'immeuble dans lequel se trouvait cet appartement, puisque la valeur du gage aurait été diminuée. Il fallait en effet d'abord créer une PPE, restructurer le crédit sur le bâtiment pour en dégrever l'appartement à vendre, puis vendre celui-ci avec le handicap d'un bail en cours. Cette vente aurait aussi diminué les revenus du défendeur de 23'400 fr. par année et donc influencé l'analyse du banquier sur la tenue des charges globales.

L'expert s'est prononcé sur le rendement annuel de l'immeuble litigieux. Il indique que le 14 octobre 2009, le demandeur a fait un calcul de rendement théorique de l'immeuble litigieux, fondé sur des loyers supputés applicables dans le futur à une date incertaine puisque les locaux devaient être rénovés. Le demandeur est arrivé à une marge annuelle disponible de 58'400 francs. L'expert, en appliquant les normes usuelles, arrive à 46'720 francs. Quoi qu'il en soit, le 14 octobre 2009, l'immeuble rapportait 27'230 fr. 59 par an à sa propriétaire.

L'expert s'est dit incapable de répondre à un allégué « de droit » portant sur le dommage subi par le défendeur « compte tenu de son âge ».

Il a confirmé que les trois cédules hypothécaires du défendeur, d'un nominal total de 295'000 fr., représentent bien 19,66 % du prix de vente de 1'500'000 francs souhaité par T._____. Cela étant, posséder de telles cédules ne garantit en rien l'octroi d'un crédit de même montant. Ces cédules viennent en 2^e, 3^e et 4^e rang, après un 1^{er} rang d'un million de francs garantissant un crédit du même montant. Puisque les avances ne doivent pas dépasser 80 % de la valeur de l'immeuble, il faudrait que celle-ci soit de 1'618'750 francs. Un tel crédit augmenterait en outre la charge de crédit globale du défendeur. De plus, il paraît difficile d'admettre que la banque accepte d'octroyer un tel crédit pour compléter le financement de l'acquisition de l'immeuble, ce qui représenterait un risque à 100 % pour elle, vu les règles de crédit usuelles et conseillées par la FINMA. Concrètement, sans les travaux, le demandeur aurait eu besoin de 382'500 fr. de fonds propres. Pour obtenir un crédit de cette somme contre le nantissement de ses cédules, il faudrait que l'immeuble grevé supporte un crédit global de 1'382'500 fr. puisqu'il y avait déjà un crédit de 1'000'000 francs. Cela signifie que la valeur de l'immeuble, compte tenu d'un taux maximal d'avance de 80 %, devait atteindre 1'728'125 francs. Or, la valeur de rendement de l'immeuble du défendeur, compte tenu d'un revenu locatif de 86'280 fr. (selon la pièce 17), n'était que de 1'330'000 francs. Le nantissement de ces cédules n'aurait donc pas permis de financer le projet du défendeur, qui nécessitait de toute façon davantage de fonds propres, avec ou sans travaux.

A dire d'expert, c'est en raison du prix trop élevé que le défendeur a renoncé à acquérir l'immeuble le 16 juin 2009. Ce n'est que lors de l'entretien du 14 octobre 2009 que le demandeur a mis en évidence le problème du manque de fonds propres.

Contrairement à l'allégué du défendeur, selon lequel les fonds propres apportés par le demandeur pour obtenir le crédit hypothécaire nécessaire à l'acquisition de l'immeuble litigieux représentaient seulement 10,5%, l'expert indique que pour l'achat de cet immeuble, le demandeur a obtenu un crédit d'Axa Winterthur de 1'100'000 francs (selon la pièce

156). Il a donc dû apporter 420'000 fr. de fonds propres, soit 27,6 % du prix de vente de 1'520'000 francs.

b) A la suite du rapport d'expertise du 26 novembre 2012, le défendeur a requis un complément d'expertise, qui a été ordonné. Ce complément devait répondre aux questions de savoir si : a) tenant compte d'un revenu locatif de l'immeuble appartenant au défendeur de 127'320 fr., le défendeur disposait des fonds propres nécessaires pour acquérir l'immeuble litigieux, indépendamment de tous travaux de rénovation et si b) le défendeur était en mesure de réunir les fonds propres suffisants à l'acquisition de l'immeuble litigieux, au moment de l'entretien du 14 octobre 2009.

Le 13 juillet 2013, l'expert a déposé un rapport complémentaire, qui retient ce qui suit :

Le revenu locatif de 2009 retenu dans l'expertise pour l'immeuble du défendeur, de 86'280 fr., résulte du calcul de faisabilité du demandeur (pièce 17) et de la décision du SELT (réd.: Service de l'économie, du logement et du tourisme) au sujet de la vente de l'appartement (pièce 12). Il ne tient pas compte du loyer de l'appartement dont la vente était prévue. Il ne retenait aucun revenu pour les deux places de parc, dont une était utilisée par le propriétaire. Pour le logement du propriétaire, il retient un loyer théorique de 2'000 francs.

Le défendeur a produit un état locatif de 2013, présentant un revenu total de 127'320 francs. Il inclut le loyer de l'appartement à vendre et de la place de parc y relative. Il retient, pour le logement du propriétaire, un loyer de 3'000 fr., qui ne résulte pas d'un contrat de bail mais d'un choix du propriétaire de verser ce montant. Pour le reste les loyers ont aussi un peu augmenté.

Si l'on examine la possibilité du défendeur de constituer en 2009 des fonds propres par le biais du nantissement des cédules hypothécaires, sans vente d'un appartement, il faut s'en tenir aux chiffres

des loyers 2009, mais ajouter le loyer de l'appartement dont la vente était prévue, ainsi que celle de la place de parc y relative, et celle du propriétaire. Le revenu locatif est ainsi de 111'840 francs. Cela signifie que la valeur de rendement de l'immeuble était de 1'720'615 fr., que la marge de financement, compte tenu d'un crédit déjà existant de 1'000'000 fr., était de 376'500 fr., montant inférieur de 3'500 fr. au minimum des fonds propres requis (380'000 fr.) pour acheter l'immeuble litigieux, sans travaux au prix de 1'520'000 francs.

Ainsi, si le défendeur ne disposait pas des fonds propres requis le 14 octobre 2009, il aurait théoriquement (c'est-à-dire sous réserve des paramètres non encore vérifiés comme le contrôle de la tenue des charges avec les revenus globaux du défendeur, et sans avoir la confirmation formelle de l'octroi d'un complément de crédit par un établissement financier) été en mesure de réunir les fonds propres nécessaires suffisants à l'achat de l'immeuble sans travaux, à 3'500 fr. près.

c) Le 5 janvier 2015, l'expert a déposé un deuxième rapport après une réforme introduisant de nouveaux allégués. Il a émis les considérations suivantes :

Le défendeur disposait en 2009 d'une rente AVS annuelle de 22'344 fr., soit 1'862 fr. par mois. Selon sa déclaration d'impôt, son immeuble de l'avenue de N.1_____ lui a rapporté un revenu net, après déduction des charges hypothécaires et d'entretien, de 40'550 francs.

L'expert précise qu'en octobre 2009, pour déterminer la capacité d'un client à faire face à ses charges immobilières liées à l'objet financé, la banque Z._____AG utilisait un taux d'intérêt hypothécaire technique de 4,5 % l'an. Selon l'expert, on ne peut pas faire un calcul sur la base du taux hypothécaire réel pratiqué à l'époque sur dix ans, de 2,77 %. Pour un immeuble de type mixte (commercial et habitation) comme l'immeuble litigieux, l'engagement maximal selon les prescriptions de la banque Z._____AG est de 75 %, un engagement supérieur étant une exception. Le taux d'amortissement requis est de 2,5 % jusqu'à un

engagement de 75 %, de 3 % s'il dépasse 75 %. L'emprunteur doit être en mesure d'entretenir l'immeuble. Un taux de charge technique de 1 % minimum de la valeur de l'immeuble est la règle. Généralement on compte 20 % du revenu locatif dans une analyse de financement.

A dire d'expert, pour l'acquisition d'un immeuble de rendement à titre d'investissement, les revenus et l'âge du défendeur n'ont pas d'influence sur la détermination des fonds propres nécessaires à l'octroi du crédit hypothécaire sur l'immeuble sis à l'avenue de N.1_____. Ils en ont une, en revanche, pour déterminer la capacité de l'emprunteur à tenir les charges de l'immeuble.

Selon l'expert, lors de l'entretien du 14 octobre 2009, le demandeur n'a pas fait un calcul de faisabilité dans le sens de l'analyse par la banque pour l'octroi du crédit, mais dans le sens de la profitabilité et tenue des charges réelles en cas d'acquisition. Ainsi, le montant retenu pour l'entretien de l'immeuble correspond à une approximation discutée lors de l'entretien mais nullement d'un critère d'analyse pour l'octroi du crédit. Le conseiller va toujours exprimer une réserve quant à la décision de la banque.

L'expert conclut que les éléments d'analyse montrent une impossibilité pour le défendeur d'obtenir le crédit sollicité avec une application usuelle des critères d'octroi de la banque Banque Z._____AG, principalement à cause de l'insuffisance des fonds propres, qui ne doivent pas être confondus avec les revenus pris en compte pour la tenue des charges.

17. Une expertise en éthique bancaire a également été mise en œuvre. Dans son rapport du 28 janvier 2013, l'expert Paul H. Dembinski, de l'Observatoire de la Finance, a émis les observations suivantes :

Les parties ont été dans un rapport de concurrence seulement potentielle et indirecte parce que leurs offres ne se situaient pas dans une

unité de temps. Elles n'avaient en outre pas conscience de cette concurrence potentielle au moment où elles les avaient formulées.

Répondant aux questions de savoir si « l'affaire, et le travail préliminaire ont été communiqués au demandeur sous le sceau du secret bancaire », si le demandeur « a exploité à son profit des informations protégées par le secret d'affaires » et s'il « s'est fondé sur les efforts et le résultat du travail préliminaire réalisé par le demandeur », l'expert considère que ce dernier n'a pas violé le secret bancaire au sens de l'art. 47 LB (réd. : Loi fédérale du 8 novembre 1934 sur les banques et les caisses d'épargne ; RS 952.0), soit dévoilé des données concernant son client ou utilisé à son profit des informations concernant celui-ci. L'information critique ici concernait le seuil de rentabilité de l'affaire. Elle n'avait pas été communiquée par le défendeur mais élaborée au sein d'un rapport commercial entre la banque et son client. Le demandeur avait accès aux mêmes données que le défendeur et avait les connaissances techniques pour recalculer ce seuil. Cela étant, il avait pu utiliser à son profit des informations élaborées en juin 2009. La connaissance préalable de cet élément avait permis au demandeur de prendre sa décision plus rapidement que s'il avait dû se plonger dans un dossier inconnu. Certes, l'art. 3 al. 3 let. c LB exigeait aussi des banques une activité irréprochable, mais cette exigence n'était applicable qu'aux dirigeants. En l'espèce, on pouvait se demander si les dirigeants avaient adéquatement exercé leur devoir d'encadrement et de vigilance vis-à-vis de leurs subalternes.

S'agissant du point de savoir si le demandeur a agi en parfaite contradiction avec la bonne foi en affaires, l'expert estime que rien ne permet de dire que le comportement du demandeur était empreint de mauvaise foi lorsqu'il a formulé son offre, puisqu'il ignorait que le défendeur était toujours sur l'affaire. Il relève que le demandeur a été informé le 9 octobre 2009 de l'opportunité d'acquérir l'immeuble par H._____, soit trois jours après que R._____, collègue de ce dernier, a contacté le défendeur. Lorsque le défendeur a pris rendez-vous le 7 octobre 2009 pour le 14 octobre 2009, le demandeur ne pouvait pas deviner que le défendeur était à nouveau sur l'affaire. D'une part, la

collaboratrice du demandeur a affirmé que le défendeur avait parlé d'une nouvelle affaire. D'autre part, certes, le demandeur aurait pu être au courant de la démarche du défendeur par des canaux informels, mais le mode de fonctionnement de la gérance ne permet pas d'être affirmatif. Cette gérance occupe trois personnes chargées des dossiers, mises en concurrence, de sorte que celles-ci ne communiquent pas forcément l'état d'avancement de leurs démarches. En revanche, lors de l'entretien du 14 octobre 2009, le demandeur n'avait pas été de bonne foi en traitant le dossier comme si de rien n'était tout en sachant qu'il était sur le point de conclure l'affaire lui-même. Sa position était devenue intenable du point de vue éthique.

Invité à se prononcer sur les allégués selon lesquels le demandeur avait un devoir de fidélité et de diligence à l'égard du défendeur, l'expert répond que contrairement à la banque, qui est censée organiser son activité de façon à faire respecter les principes généraux reconnus dans la branche, notamment éviter les situations de conflit d'intérêt, le demandeur, à son niveau, n'a pas de responsabilité générale ni de devoir de fidélité à l'égard des affaires du défendeur. Il aurait pu avoir un tel devoir dans son rôle d'employé si la banque l'avait prévu dans ses règlements internes. Or, en l'occurrence, la banque Z.____AG ne semblait pas disposer de charte éthique. Le demandeur a seulement le devoir d'informer le client des tenants et aboutissants d'une transaction et, le cas échéant, de s'acquitter d'une mission donnée dans le cadre d'un rapport commercial. En l'occurrence, en admettant qu'il ne savait pas ce que le défendeur allait lui demander le 14 octobre 2009, son devoir de fidélité par rapport au client de la banque n'avait pas de contenu précis. Il n'avait pas eu le temps d'y réfléchir dans l'instant ni pu s'appuyer sur une marche à suivre en pareil cas qui aurait été édictée par la banque. Il n'avait pas non plus de devoir de fidélité au niveau interpersonnel, qui l'aurait obligé à révéler ses propres affaires. Le comportement du demandeur n'est pas déloyal dans la mesure où son objectif avéré n'était pas de nuire au client.

Selon l'expert, le demandeur n'avait pas à renoncer à acquérir lui-même. Il ne peut pas modifier les conditions du marché. Le défendeur

avait été informé de la mise en vente avant le demandeur mais il avait eu besoin de plus de temps pour être prêt à formuler une offre. L'avantage concurrentiel du demandeur ne provenait pas d'une information d'initié. Celui-ci n'avait pas non plus cherché à faire traîner le dossier du défendeur ou faire refuser le prêt par la banque. L'expert relève par ailleurs qu'il n'est pas acquis que le défendeur aurait été en mesure de tirer parti d'une abstention du demandeur.

18. a) Par demande du 18 octobre 2010, Q._____ a ouvert action contre D._____, concluant avec suite de frais et dépens à ce qu'il plaise à la Cour civile prononcer :

« **-I-**

Il est constaté que Q._____ ne doit rien à D._____ du chef des prétentions que celui-ci a émises à son encontre dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'Enhaut à Vevey.

-II-

Ordonne l'annulation du commandement de payer n° [...] et ordonne la radiation de dite poursuite. »

Le 31 janvier 2011, le défendeur a retiré la poursuite n° [...] . Il est admis que la conclusion II de la demande est dès lors sans objet .

Dans sa réponse du 15 mars 2011, le défendeur a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à ce que le demandeur soit condamné à lui payer une somme « qui n'est pas inférieure à Fr. 500'000.-, avec intérêt à 5 % l'an dès le 14 octobre 2009 ».

b) Parallèlement au dépôt de sa réponse, le défendeur a écrit deux courriers à Z._____AG. Dans le premier, du 21 mars 2011, le défendeur demandait à cette dernière de proposer « une solution acceptable à cette affaire », ajoutant qu'à défaut il devrait rendre cette affaire publique en informant les médias.

Le 7 avril 2011, le défendeur a réécrit à la banque pour s'étonner de la réponse qu'elle lui avait adressée le 5 avril 2011. Il n'a pas agi contre elle. En revanche, il y a eu une rupture des relations contractuelles entre le défendeur et la banque à la suite de la lettre du 5 avril 2011.

c) Au pied de sa réplique du 9 juin 2011, le demandeur a encore pris les conclusions suivantes :

« **Principalement :**

- I. Il est constaté que Q._____ n'a pas la légitimation passive s'agissant des conclusions reconventionnelles de la réponse du 15 mars 2011.
- II. Dites conclusions étant, de ce fait, déclarées irrecevables.

Subsidiairement :

Les conclusions reconventionnelles de la réponse du 15 mars 2011 sont purement et simplement rejetées. »

d) Chaque partie a déposé un mémoire de droit.

En droit :

I. **a)** Il convient de préciser le droit de procédure applicable au présent jugement. Le Code de procédure civile suisse est en effet entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 afin de régler la procédure applicable devant les juridictions cantonales, notamment aux affaires civiles contentieuses (art. 1 let. a CPC, Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). L'art. 404 al. 1 CPC dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, *publié in* JT 2010 III 11, p. 19).

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

b) La présente procédure a été introduite par demande du 18 octobre 2010, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa version au 31 décembre 2010) et était toujours en cours le 1^{er} janvier 2011. Il convient dès lors d'appliquer le CPC-VD à la présente cause. Les dispositions de la LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, dans sa teneur au 31 décembre 2010), sont également applicables.

II. a) Le demandeur Q. _____ a pris une première conclusion en constatation de l'inexistence « des prétentions que [le défendeur] a émises (...) dans le cadre de la poursuite n° [...] » et une deuxième conclusion en radiation de cette poursuite. Il est admis que celle-ci est devenue sans objet lorsque le défendeur a spontanément retiré la poursuite, ce qu'il convient de constater. En revanche, la première conclusion n'est pas devenue sans objet du fait du retrait de la poursuite.

b) La question de la recevabilité de cette conclusion purement constatatoire se pose.

aa) Avant l'entrée en vigueur du Code de procédure civile suisse (dont l'art. 88 régit l'action en constatation de droit), il n'existait aucune disposition de droit fédéral régissant de manière générale l'action en constatation de droit. La jurisprudence a cependant admis que le droit fédéral régissait les conditions dans lesquelles il est possible de demander au juge la constatation de l'existence ou de l'inexistence d'un droit relevant de la législation fédérale et que cette question ne relevait donc pas de la procédure cantonale (ATF 135 III 378 consid. 2.2 ; ATF 131 III 319 consid. 3.5 précité ; ATF 129 III 295 consid. 2.2 ; ATF 110 II 352 consid. 1).

Selon la jurisprudence, l'action en constatation de droit est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit ; il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique, il peut s'agir d'un pur intérêt de fait ; la condition est remplie notamment lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire ; pour cela, n'importe quelle incertitude ne suffit pas; il faut au contraire que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision (ATF 131 III 319 consid. 3.5 ; ATF 123 III 414 consid. 7b ; ATF 120 II 20 consid. 3a ; ATF 110 II 352 consid. 2). L'intérêt pratique à une constatation de droit fait normalement défaut pour le titulaire du droit lorsque celui-ci dispose d'une action en exécution, en interdiction ou d'une action formatrice, immédiatement ouverte, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de l'obligation (ATF 123 III 49 consid. 1a ; TF 4C.138/2003 du 25 août 2003 consid. 2.1). Dans ce sens, l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou une action formatrice (cf. ATF 119 II 368 consid. 2a). Seules des circonstances exceptionnelles pourraient conduire à admettre l'existence d'un intérêt à la constatation de droit bien qu'une voie d'exécution soit ouverte (ATF 123 III 49 consid. 1a précité ; TF 4C.138/2003 consid. 2.1 précité). L'intérêt à la constatation, qui doit être démontré par le demandeur, doit exister au moment du jugement (ATF 127 III 481 ; TF 4A_145/2013 du 4 septembre 2013 consid. 2.2).

Dans le domaine du recouvrement des créances, le cas typique est celui du débiteur qui veut faire constater l'inexistence de la dette sans attendre davantage que le prétendu créancier se décide ou non à l'attaquer (ATF 135 III 378 consid. 2.2). En matière de poursuites, l'action de l'art. 85a LP est ouverte seulement lorsque la mainlevée a été prononcée et est en force. Si l'opposition n'a pas été levée, seule l'action générale en constatation de droit est ouverte au poursuivi. Un commandement de payer peut déjà constituer pour le poursuivi un intérêt

propre à justifier une action en constatation (ATF 120 II 20 consid. 3b, JT 1995 I 130). Le Tribunal fédéral a jugé que le retrait de la poursuite éteignait l'intérêt à l'action (ATF 127 III 41 consid. 4, JT 2000 II 98). Certes, cet arrêt concerne l'action constatatoire de l'art. 85a LP. Toutefois, dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que lorsque le débiteur – dont l'opposition n'a pas été levée – prend une conclusion en constatation de l'inexistence de la créance et une conclusion tendant à l'annulation et à la radiation de la poursuite, ses conclusions ne peuvent être dissociées (dans deux fors distincts) parce que l'action a été provoquée par la poursuite ; la deuxième conclusion n'est pas secondaire mais reflète au contraire l'objectif réel de l'action (ATF 132 III 277, JT 2007 II 21). On en déduit que l'intérêt à une telle action réside dans la poursuite et que, si celle-ci est retirée, la conclusion constatatoire est irrecevable – à moins que le demandeur n'établisse avoir un autre intérêt.

bb) En l'occurrence, au moment du dépôt de la demande, le demandeur se trouvait précisément dans la situation du débiteur exposé à une éventuelle action judiciaire du créancier qui avait déjà introduit une poursuite bloquée par une opposition. Il n'avait pas d'autre choix procédural que l'action en constatation. Toutefois, depuis lors, la poursuite a été retirée. Au vu de la jurisprudence susmentionnée, la recevabilité de l'action doit être niée, le demandeur ne faisant état d'aucun autre intérêt à son action.

III. a) Quoi qu'il en soit, le défendeur a pris une conclusion reconventionnelle en paiement « d'une somme qui n'est pas inférieure à 500'000 francs ». Comme la prétention émise en poursuite portait sur 500'000 fr. de dommages-intérêts et 50'000 fr. de frais d'avocat, on peut admettre que la conclusion reconventionnelle constitue le miroir de la conclusion négative de droit du demandeur, qui, fût-elle recevable, n'aurait plus de portée indépendante.

En réplique, le demandeur conclut principalement à l'irrecevabilité de cette conclusion reconventionnelle au motif qu'il n'aurait pas la légitimation passive.

b) La qualité pour agir (légitimation active) et la qualité pour défendre (légitimation passive) appartiennent aux conditions matérielles de la prétention litigieuse ; elles se déterminent selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse. Ainsi, la reconnaissance de la qualité pour défendre signifie que le demandeur peut faire valoir sa prétention contre le défendeur (ATF 126 III 59 consid. 1a p. 63 ; ATF 125 III 82 consid. 1a p. 83).

c) Dans sa poursuite, le défendeur reprochait au demandeur un « acte illicite » et une « violation contractuelle ». L'ordonnance de mesures provisionnelles ayant fait un sort à ses prétentions dans la mesure où elles auraient un fondement contractuel, il invoque désormais un fondement délictuel, plus spécifiquement la loi fédérale du 19 décembre 1986 contre la concurrence déloyale (ci-après : LCD ; RS 241).

Il n'est au demeurant pas contesté ni contestable qu'il n'y a pas de relation contractuelle entre les parties. Le demandeur n'a eu de contacts avec le défendeur que comme employé de Banque Z. _____ AG.

La conclusion reconventionnelle du défendeur ayant un fondement exclusivement délictuel, le demandeur a bien la légitimation passive : le champ d'application personnel de la LCD est en effet large, cette loi pouvant être invoquée contre quiconque, auteur d'un acte de concurrence déloyale (Martenet/Heinemann, Droit de la concurrence, Genève/Zurich/Bâle 2012, p. 64 ; Martin-Achard, La loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 décembre 1986, p. 41).

Mal fondé, le moyen du demandeur doit être rejeté. Au demeurant, ayant trait au droit de fond (cf. supra consid. III b), il aurait entraîné le rejet de la conclusion reconventionnelle et non son irrecevabilité.

Il reste à examiner si les autres conditions posées par la LCD sont remplies.

IV. a) Le défendeur qualifie de déloyal et d'illicite au sens des art. 2, 5 let. a et 6 LCD le fait que le demandeur ne l'ait pas informé de ses démarches pour acquérir l'immeuble litigieux lors de leur entretien du 14 octobre 2009, d'une part, et d'avoir exploité le dossier qu'il avait préparé, d'autre part. Il ne lui reproche plus de n'avoir pas renoncé à acquérir après avoir appris que lui-même était de nouveau intéressé ; il faisait en effet reposer ce grief sur le présupposé - que l'expertise en éthique a qualifié d'erroné - que le demandeur avait un devoir de fidélité à son égard.

b) L'art. 1 LCD dispose que cette loi vise à garantir, dans l'intérêt de toutes les parties, une concurrence loyale qui ne soit pas faussée. Comme le précise son titre marginal (« Principe »), l'art. 2 LCD pose pour principe qu'est déloyal et illicite tout comportement ou pratique commerciale qui est trompeur ou qui contrevient de toute autre manière aux règles de la bonne foi et qui influe sur les rapports entre les concurrents ou entre fournisseurs et clients. Aux art. 3 à 8 LCD, la loi énumère certains comportements déloyaux et illicites spécifiques. Les conditions pour l'octroi de dommages-intérêts en matière de concurrence déloyale sont au surplus identiques à celles qui prévalent dans la responsabilité délictuelle de l'art. 41 CO ; l'art. 9 al. 3 LCD renvoie du reste explicitement à ces règles ; constituent ainsi des conditions pour réparer le préjudice résultant d'un acte de concurrence déloyale, le dommage, l'illicéité, la faute et le rapport de causalité adéquate entre la conduite illicite et le préjudice (ATF 138 III 387 consid. 4.1 non publié ; TF 4A_741/2011 du 11 avril 2012 consid. 4.1 et les réf. cit.).

c) En l'occurrence, il convient d'examiner si le défendeur, auquel incombe le fardeau de la preuve (art. 8 CC), établit que les comportements reprochés au demandeur entrent dans le champ d'application de la LCD et sont déloyaux et illicites (cf. infra consid. V et VI), d'une part, et que ces comportements lui ont causé un préjudice de 500'000 fr. (ou plus) (cf. infra consid. VII), d'autre part.

V. a) La loi fédérale contre la concurrence déloyale ne protège pas la bonne foi de manière générale ; elle ne concerne que le domaine de la « concurrence économique » (Martenet/Heinemann, op. cit., pp. 67-68 et 213). Cette notion, qui n'est pas définie dans la loi, vise une compétition, une rivalité menée entre des participants à un marché économique dans le but d'offrir ou de distribuer des biens ou services (Sic ! 2004 p. 430 ; Sic ! 1999 p. 561). Pour qu'il y ait « acte de concurrence », il faut que l'acte incriminé soit objectivement propre à influencer un marché, c'est-à-dire avantager ou désavantager une entreprise dans sa lutte pour acquérir de la clientèle, ou à accroître ou diminuer ses parts de marché (ATF 136 III 23 consid. 9 p. 44 ; ATF 126 III 198, consid. 2c/aa ; Muhlstein, La mise en œuvre judiciaire du droit suisse de la concurrence déloyale : pièges et stratégies, in Défis du droit de la concurrence déloyale, actes de la Journée du droit de la propriété intellectuelle du 14 février 2014 = Challenges of unfair competition law / Jacques de Werra (éd.) ; Nuno Pires de Carvalho ... [et al.] ; Université de Genève, 2014, p. 160).

b) En l'espèce, force est de constater que le défendeur ne prouve pas que les deux comportements incriminés au demandeur (cf. supra consid. IVa) influent ou ont influé sur les rapports entre concurrents et fournisseurs au sens de l'art. 2 LCD, au sens où l'entend la loi et la jurisprudence, c'est-à-dire ont objectivement été propres à influencer le marché, en particulier immobilier. Le défendeur perd complètement de vue que la LCD n'a pas vocation à s'appliquer dans une situation où deux particuliers sont en « concurrence » pour acheter un immeuble à un troisième particulier, sans qu'il s'agisse pour eux d'une activité commerciale. Le défendeur ne peut ainsi pas réclamer la protection de la loi, les parties n'étant pas des entreprises offrant leurs services et cherchant à s'imposer sur le « marché » que constituait l'immeuble litigieux, voire l'immobilier en général.

Pour ce premier motif, la prétention reconventionnelle du défendeur doit être rejetée.

Au demeurant, même si la LCD était applicable, cette prétention devrait être rejetée pour les motifs qui suivent.

VI. a) L'art. 6 LCD dispose qu'agit de façon déloyale celui qui, notamment, exploite ou divulgue des secrets de fabrication ou d'affaires qu'il a surpris ou dont il a eu indûment connaissance d'une autre manière. Surprendre des secrets signifie en prendre connaissance grâce à des méthodes déloyales : caméras invisibles, micros, décodage des messages cryptés ou espionnage des télécommunications, négociations simulées, débauchage d'employés ou de partenaires contractuels par exemple (Dessemontet, La propriété intellectuelle et les contrats de licence, 2^{ème} éd., p. 520 n. 753). Le Tribunal fédéral explique que les termes "surprendre un secret" exigent un comportement actif de l'auteur. Il ajoute que la doctrine en déduit, à juste titre, que l'application de cette disposition est exclue lorsque l'accès aux informations est intervenu de manière licite ; l'appropriation et l'exploitation de secrets de fabrication ou d'affaires dont l'auteur a eu connaissance de manière licite tombe plutôt sous le coup de l'art. 2 LCD (TF 6P. 137/2006 du 23 novembre 2006 consid. 6.3 et les références citées; TF 6B_672/2007 du 15 avril 2008 consid. 3.2).

En l'espèce, il n'est pas formellement établi que le demandeur ait eu accès au dossier constitué par le défendeur. En particulier, on ne sait pas s'il a fait usage des études de l'architecte G._____. Ainsi que le relève le rapport de l'expert en éthique bancaire, dont la Cour civile n'a aucune raison de s'écarter, la seule information critique concernait le seuil de rentabilité de l'affaire. Cette information n'avait pas non plus été communiquée par le défendeur, mais élaborée par le demandeur lui-même au sein d'un rapport commercial. Le demandeur avait accès aux mêmes données que le défendeur et avait les connaissances techniques pour calculer ce seuil. Il n'y avait dès lors rien de « secret » dans les informations relatives à l'immeuble, que le demandeur aurait pu obtenir de H._____. De plus, ces informations n'ont pas été portées de façon indue à la connaissance du demandeur, mais lui ont été confiées comme

employé de la banque. Il en résulte qu'il n'y a pas d'acte déloyal et illicite au sens de l'art. 6 LCD.

b) L'art. 5 let. a LCD dispose qu'agit de façon déloyale celui qui exploite de façon induue le résultat d'un travail qui lui a été confié, par exemple des offres, des calculs ou des plans. Par résultat d'un travail, il faut comprendre le produit d'efforts intellectuels et de dépenses matérielles (ATF 122 III 469 consid. 8b, p. 484). Le terme « résultat d'un travail » couvre le résultat d'un travail de nature préparatoire, qui se situe en amont de l'utilisation commerciale ; ainsi, par exemple, des esquisses, des études ou des concepts (Brauchbar Birkhäuser, in Jung/Spitz (éd.), Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG), Handkommentar, Zurich 2010, n. 9 ad art. 5 LCD, p. 590 ; TF 6B_672/2012 du 19 mars 2013 consid. 1.1). La doctrine est en outre d'avis que le résultat du travail en cause doit avoir un certain caractère confidentiel, à défaut de quoi la capacité concurrentielle de celui à qui le travail a été confié serait entravée de manière injustifiée (Martenet/Heinemann, op. cit., p. 232). Il faut enfin que l'auteur utilise le résultat du travail contrairement à la destination convenue, et ce à des fins commerciales ou économiques (Brauchbar Birkhäuser, op. cit., n. 21 ad art. 5 LCD p. 594 et les réf. cit. ; TF 6B_672/2012 précité).

En l'occurrence, comme déjà évoqué, on ne sait pas en quoi auraient consisté les « travaux préparatoires » (pour reprendre les termes de l'expert en éthique bancaire) du défendeur. A fortiori ne sait-on pas ce que le défendeur a, précisément, confié au demandeur. En tout état de cause, la compilation de données relatives à un immeuble, qui sont publiques ou que le propriétaire est disposé à communiquer à tout acquéreur potentiellement intéressé ne constitue pas le résultat d'un travail, au sens précité. Au surplus, à supposer que ce soit le cas, il faudrait que le demandeur ait exploité ce résultat à des fins commerciales, ce qui est démenti par les faits. Enfin, il y aurait exploitation déloyale, illicite, que si le demandeur avait trahi la confiance que le défendeur avait placée en lui en lui confiant ces données ; or, à la date où le demandeur a formulé son offre (donc probablement utilisé ces données), il n'est pas

établi que le défendeur était à nouveau sur les rangs ni que le demandeur le savait.

Il n'y a donc pas non plus d'acte déloyal et illicite au sens de l'art. 5 let. a LCD.

c) L'art. 2 LCD est la clause générale qui vise tout comportement trompeur ou contraire à la bonne foi et qui influe sur les rapports entre concurrents ou entre fournisseurs et clients. Comme déjà dit (cf. supra consid. IVb), un comportement qui échappe aux art. 3 à 8 LCD peut encore être contraire à l'art. 2 LCD. C'est en particulier pour saisir des abus auxquels le législateur n'avait pas songé que la clause générale a été conservée lors de la révision de la loi en 1943 (ATF 133 III 431, JT 2007 I 194 et 2008 I 34 ; ATF 131 III 384, JT 2005 I 434). En vertu de la clause générale de l'article 2 LCD, le juge doit condamner tout comportement qui met en péril la concurrence en tant que telle ou qui déjoue les résultats escomptés grâce à elle (FF 1983 II 1037, p. 1074). La loi fédérale contre la concurrence déloyale vise à préserver une concurrence économique fonctionnelle, où les concurrents ne sont pas entravés pour offrir et fournir leurs prestations, ni les consommateurs découragés ou empêchés d'accepter des offres par suite d'actes illicites (Martin-Achard, La loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 septembre 1986, 1988, p. 36). La jurisprudence relative à cette disposition vise surtout des comportements systématiques (Kobel, Le parasitisme en droit suisse entre « Nachahmungsfreiheit » (liberté d'imiter), « Verwechslungsgefahr » (risque de confusion) et « Rufausbeutung » (exploitation de la réputation), in *Défis du droit de la concurrence déloyale*, pp. 122-123).

Dans l'arrêt précité publié aux ATF 133 III 431, le Tribunal fédéral a considéré que des connaissances obtenues dans le cadre contractuel d'une activité au profit d'un tiers peuvent être en principe librement utilisées et développées. Il s'agissait dans ce cas de données relatives à des clients. L'exploitation de ces données ne tombe ni sous le

coup de l'art. 5 let. a, ni sous celui de l'art. 6 (consid. 4.5), ni sous celui de l'art. 2 LCD (consid. 4.6).

En l'espèce, il résulte de l'expertise en éthique bancaire que le demandeur n'a pas agi contrairement aux règles de la bonne foi, puisqu'au moment où il a formulé son offre, il ignorait que le défendeur était toujours intéressé par l'acquisition de l'immeuble litigieux. D'autre part, il n'est pas établi que le demandeur ait repris de manière parasitaire, sans effort propre, le travail préliminaire du défendeur. Comme précédemment relevé, on ignore en effet en particulier si le demandeur a eu accès au travail préliminaire du défendeur. Pour le reste, le demandeur avait accès aux mêmes données relatives à l'immeuble que le défendeur et c'est lui-même qui avait calculé son seuil de rentabilité, le seul élément critique dans ce dossier, selon l'expert en éthique.

Au vu de ce qui précède, le défendeur n'établit aucune violation des art. 2, 5 let. a et 6 LCD par le demandeur.

VII. D'une manière générale, comme déjà dit, en matière de LCD (cf. supra consid. VIb), quel que soit le fondement délictuel de la prétention en dommages-intérêts du défendeur, les conditions sont les mêmes ; il doit notamment y avoir un dommage et un lien de causalité entre l'acte dommageable et le dommage.

a) aa) Un fait est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue l'une des conditions sine qua non (ATF 128 III 174 consid. 2b, JT 2003 I 28, SJ 2002 I 410; ATF 128 III 180 consid. 2d, JT 2004 I 367, SJ 2002 I 595). En d'autres termes, il existe un lien de causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit ; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat. L'existence d'un lien de causalité naturelle entre le fait générateur de responsabilité et le dommage est une question de fait que le juge doit trancher selon la règle du degré de vraisemblance prépondérante. En pareil cas, l'allégement de la preuve se justifie par le fait que, en raison de la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est

pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée de celui qui en supporte le fardeau (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2, JT 2009 I 47, SJ 2008 I 111).

Pour qu'il y ait causalité adéquate, il faut que le fait générateur de la responsabilité soit propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 129 II 312 consid. 3.3, JT 2006 IV 35, SJ 2003 I 437). Il faut au préalable qu'un lien de causalité naturelle soit établi (TF 4C.118/2005 consid. 4.3 du 8 août 2005). Le rapport de causalité adéquate est une clause générale qui doit être concrétisée par le juge selon les règles du droit et de l'équité, comme le prescrit l'art. 4 CC. L'examen de ce rapport procède ainsi d'un jugement de valeur et non d'une théorie de la causalité purement logique (ATF 123 III 110 consid. 3a, JT 1997 I 791).

Lorsqu'il s'agit de juger de l'existence d'un lien de causalité entre une ou des omissions et un dommage, il convient de s'interroger sur le cours hypothétique des événements (ATF 129 III 129 consid. 8, JT 2003 I 146, SJ 2003 I 293). Dans ce cas, le raisonnement ne peut pas reposer exclusivement sur l'expérience de la vie, mais doit s'appuyer également sur les faits établis (ATF 128 III 180 consid. 2d, JT 2004 I 367, SJ 2002 I 595; ATF 127 III 453 consid. 5d, JT 2002 I 219, SJ 2002 I 138). Tandis qu'en présence d'actions, l'appréciation n'intervient que dans l'examen du caractère adéquat, elle joue en règle générale un rôle en cas d'omission déjà dans la détermination du déroulement causal hypothétique. En cas d'omission, cela n'a généralement pas de sens d'examiner encore si le déroulement causal hypothétique constaté ou admis présente un caractère adéquat (ATF 132 III 715 consid. 2.3, JT 2009 I 183). Il faut ainsi se demander, en procédant par hypothèses, si l'accomplissement de l'acte omis aurait empêché la survenance du résultat (ATF 127 III 453 consid. 5d précité).

bb) En l'occurrence, l'acte reproché au demandeur est bien une action, mais l'événement qui en serait le résultat (le « non-achat » par le défendeur) n'en est pas un, c'est un « non-événement », un événement

qui aurait dû survenir mais ne l'a pas pu. On se trouve ainsi dans une situation assez similaire à celles où une omission est reprochée à l'auteur, car il faut se demander ce qui se serait produit sans l'acte dommageable.

Or, en l'espèce, on ne peut pas affirmer que, sans la concurrence - loyale ou déloyale - du demandeur, le défendeur aurait selon toute vraisemblance acheté l'immeuble litigieux. Tout d'abord, on ne sait pas s'il y avait d'autres personnes intéressées. Le 7 octobre 2009, R._____ a écrit au défendeur que « la demande est forte pour cet objet ». C'était peut-être une ruse de courtier, ou peut-être vrai. Or le défendeur n'a pas allégué ni établi qu'il n'y avait aucun autre intéressé ; ce fait était pourtant facile à prouver par l'audition des courtiers ou la production de leurs dossiers. Ensuite, le défendeur n'était pas en mesure, à mi-octobre 2009, de payer le prix de vente. Il n'avait pas, en liquide, les fonds propres, et c'est pourquoi, peut-on supposer, il n'a pas d'emblée formulé une offre lorsqu'il a été informé de la mise en vente au prix de 1'500'000 francs. Le défendeur avait allégué disposer de plus de 50'000 fr. sur ses comptes bancaires, admettant par là qu'il n'avait pas les fonds propres, en liquide, recherchés. L'instruction est parvenue au résultat que ses liquidités étaient même inférieures à ce dernier montant. Le défendeur aurait donc dû, soit vendre un appartement, ce qui incluait au préalable la constitution d'une PPE et le remaniement du crédit grevant l'immeuble, soit solliciter et obtenir un crédit supplémentaire sur dit immeuble, garanti par les cédules en sa possession. A supposer que l'une ou l'autre de ces solutions soit possible (on y reviendra), cela nécessitait néanmoins du temps, et on ignore si T._____ était disposée à attendre ; d'autres intéressés auraient pu se présenter dans l'intervalle. Enfin, on ignore si ces solutions en étaient vraiment. En ce qui concerne la première, on ignore à quel prix l'appartement du défendeur pouvait être vendu, ni quel bénéfice il en aurait retiré ; or, il aurait fallu qu'il ait au moins un bénéfice net de 380'000 francs pour acheter l'immeuble à 1'520'000 francs, ou un tout petit peu moins si on tient compte de quelques économies en compte. Là encore le défendeur aurait pu alléguer quelques éléments financiers sur l'immeuble dont il est propriétaire, ce qu'il n'a pas fait. Quant à la deuxième solution, elle paraît clairement illusoire : il s'agissait purement

et simplement de demander un crédit pour financer les fonds propres. Même en admettant que l'immeuble grevé avait une valeur suffisante, cela signifie que l'achat aurait entièrement été financé par des emprunts ; il n'est pas du tout certain que la banque aurait accepté cela, même si elle n'était pas elle-même créancière du tout.

En résumé, le cours des événements sans les prétendus actes de concurrence ne peut être établi ni même rendu plausible, étant incertain.

b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le dommage est constitué de la diminution involontaire du patrimoine du lésé. Celui-ci peut résulter d'une diminution de l'actif sans diminution correspondante du passif, d'une augmentation du passif sans diminution correspondante de l'actif ou d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 127 III 543 consid. 2b, JT 2002 I 217, SJ 2001 I 625 ; TF 4C.362/2006 consid. 3 ; Corboz, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations, 2^{ème} éd. n. 33 ad art. 754 CO). Le lésé doit démontrer tant l'existence que l'étendue de son dommage. Dans le domaine de la propriété intellectuelle, le dommage peut consister notamment en une perte de gain, qui doit être compensée pour autant que le gain eût été usuel ou pu être envisagé de façon presque certaine. Il faut que le dommage apparaisse comme pratiquement certain, une simple possibilité ne suffisant pas (Muhlstein, op. cit., pp. 173-174).

Pour déterminer le dommage, il faut donc comparer la situation actuelle avec celle qui aurait existé si le demandeur n'avait pas commis l'acte dommageable. On retrouve ici la même problématique que celle exposée plus haut en relation avec le lien de causalité : on ignore ce qui ce serait passé sans la prétendue concurrence du demandeur.

Le défendeur, bien qu'il allègue avoir effectué divers démarches coûteuses dans l'espoir d'acheter l'immeuble litigieux, ne réclame aucun dédommagement pour ces démarches. Par exemple, il ne fait pas état de ses frais d'architecte. Il prétend seulement obtenir une compensation pour son gain manqué, qu'il évalue au revenu annuel

qu'aurait pu lui rapporter l'immeuble litigieux (principalement avec travaux, subsidiairement sans travaux, cf. p. 13 de son mémoire de droit), capitalisé en fonction de son âge.

Or, comme on l'a vu, on ignore quels fonds propres le défendeur aurait pu réunir, de quelle manière il l'aurait fait, et quelles conséquences cela aurait eu sur sa situation financière globale (notamment du fait de la perte de revenu locatif, mais aussi de la diminution de ses charges hypothécaires). En réalité, les projets du défendeur n'en étaient qu'au stade de l'ébauche.

Son dommage n'est ainsi absolument pas établi.

c) Se fondant sur l'art. 9 al. 3 LCD, le défendeur réclame la « remise du gain illicite ». Le gain réalisé illicitement peut se définir comme la différence entre le montant actuel du patrimoine de l'auteur de l'atteinte et le montant inférieur que ce patrimoine aurait si l'atteinte ne s'était pas produite. L'auteur doit être de mauvaise foi ; s'il est de bonne foi, il ne peut être recherché que sur la base des règles relatives à l'enrichissement illégitime, soit l'art. 62 al. 1 CO. C'est au lésé de prouver la réalisation d'un gain par l'auteur de l'atteinte et la mauvaise foi de celui-ci, tandis qu'il appartient à l'auteur de prouver les frais qu'il a dû supporter (Muhlstein, op. cit., pp. 176-177).

Le défendeur évalue le gain prétendument réalisé par le demandeur de la même manière que son dommage. Il perd de vue qu'il s'agissait de déterminer quel gain le demandeur aurait retiré indûment de l'opération. Or, aucun élément n'a été allégué ni a fortiori établi à ce sujet.

VIII. En définitive, le défendeur échoue à prouver que les faits qu'il reproche au demandeur tombent sous le coup de la LCD et qu'ils sont déloyaux ou illicites au sens de cette loi, d'une part, et que ces faits lui ont causé un dommage d'un montant de 500'000 fr., d'autre part. Dans ces conditions, il n'y a pas non plus place pour une quelconque prétention en remise de gain au sens de la LCD.

En résumé, le défendeur n'établit pas avoir une créance contre le demandeur. La conclusion reconventionnelle qu'il a prise dans sa réponse doit ainsi être rejetée. Les conclusions de la demande doivent être déclarées respectivement irrecevables et sans objet. Celles, principales, de la réplique doivent être rejetées, le demandeur ayant la légitimation passive.

IX. 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 des mesures probatoires (art. 90 al. 1 CPC-VD; art. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). Les honoraires et les débours d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (ci-après : TAv., applicable par renvoi de l'art. 26 al. 2 TDC [Tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

En l'espèce, le demandeur obtient gain de cause sur la principale question litigieuse. Il a ainsi droit à des dépens, étant précisé que le remboursement de son coupon de justice (arrêté à 18'714 fr. 70) doit lui être alloué, sous déduction du montant de 900 fr. pour lequel il a déjà obtenu indemnisation dans le cadre d'un jugement incident rendu le 12 novembre 2013. Compte tenu de la valeur litigieuse de 550'000 fr., du nombre d'allégués en procédure, et de l'ampleur du procès, les dépens, à la charge du défendeur, doivent être arrêtés à 40'914 fr. 70, savoir (art. 91 et 92 CPC-VD ; art. 15, 17, 19, 20, 21, 23 à 25 TAv.) :

- a 22'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;
- b 1'100 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 17'81 fr 70 en remboursement de son coupon de
4 . justice.

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

- I.** La conclusion I prise par le demandeur Q. _____ contre le défendeur D. _____, selon demande du 18 octobre 2010, est irrecevable.
- II.** La conclusion II prise par le demandeur contre le défendeur, selon la demande précitée, est sans objet.
- III.** La conclusion reconventionnelle prise par le défendeur contre le demandeur, selon réponse du 15 mars 2011, est rejetée.
- IV.** Les frais de justice sont arrêtés à 18'714 fr. 70 (dix-huit mille sept cent quatorze francs et septante centimes) pour le demandeur, et à 15'649 fr. 70 (quinze mille six cent quarante-neuf francs et septante centimes) pour le défendeur.
- V.** Le défendeur doit verser au demandeur la somme de 40'914 francs 70 (quarante mille neuf cent quatorze francs et septante centimes) à titre de dépens.
- VI.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

La présidente :

Le greffier :

F. Byrde

E. Umulisa Musaby

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 11 novembre 2015, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils respectifs 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 :

E. Umulisa Musaby