

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 juillet 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Merkli et Bendani, juges  
Greffière : Mme Logoz

\* \* \* \* \*

**Art. 2 al. 2 CC ; 216 al. 2 CO ; 202 al. 2, 227 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, à [...] (Italie), demandeur, contre le jugement rendu le 25 juin 2020 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **H.**\_\_\_\_\_, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 25 juin 2020, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux conseils des parties le 9 octobre 2020, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la demande déposée le 4 octobre 2017 par M. \_\_\_\_\_ contre H. \_\_\_\_\_ (I), a ordonné la radiation de la restriction du droit d'aliéner inscrite en faveur de M. \_\_\_\_\_ le 26 mai 2017 au Registre foncier d'Aigle sur l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] propriété de H. \_\_\_\_\_ (II), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 30'579 fr. 60, à la charge de M. \_\_\_\_\_ (III), a mis les frais de la procédure de mesures provisionnelles et superprovisionnelles, arrêtés à 1'416 fr., à la charge de M. \_\_\_\_\_ (IV), a dit que M. \_\_\_\_\_ devait verser à H. \_\_\_\_\_ la somme de 26'250 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toute autre ou plus ample conclusion (VI).

En droit, les premiers juges, saisis d'une demande tendant principalement au transfert de la propriété de l'immeuble précité à M. \_\_\_\_\_, ont retenu que le contrat du 18 novembre 2006 et les chiffres 6.2, 6.4 et 6.5 de l'avenant du 27 août 2008, tous deux conclus entre la société B. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_, portaient sur les conditions de location de l'immeuble litigieux, tandis que le chiffre 6.3 dudit avenant traitait de la vente du bien immobilier. On se trouvait dès lors en présence d'un contrat mixte comprenant des éléments relevant du contrat de bail, d'une part, et des éléments relevant du contrat de vente immobilière, de promesse de vente immobilière ou de pacte d'emption, d'autre part. Le centre de gravité du contrat quant à la problématique du transfert de la propriété relevait à l'évidence des dispositions légales réglant les contrats et promesses de vente immobilière et, le cas échéant, les pactes d'emption. Sur le vu des circonstances ayant entouré la conclusion du contrat du 18 novembre 2006 et de son avenant du 27 août 2008, les premiers juges ont retenu que la réelle et commune intention des parties était de se lier par une promesse de vente et non par un pacte d'emption, les conditions de forme (désignation précise de l'immeuble [surface, emplacement et forme de la parcelle]) nécessaires à la validité d'un pacte d'emption n'étant au

surplus pas respectées. Par ailleurs, le comportement des parties postérieurement à la signature des conventions précitées ne corroborait pas l'existence d'un pacte d'emption. Dès lors que la promesse de vente était soumise à la forme authentique (art. 216 al. 2 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]), le chiffre 6.3 de l'avenant était en principe nul (art. 11 al. 2 CO). Quand bien même celui-ci ne devait pas être nul, tel était manifestement le cas de la cession du contrat du 18 novembre 2006 et de son avenant du 27 août 2008 en faveur de M. \_\_\_\_\_ personnellement, dès lors que le contrat de transfert ne revêtait pas la forme prescrite, soit la forme authentique. Au demeurant, l'invocation du vice de forme par la défenderesse ne constituait pas un abus de droit. Certes, le demandeur, en tant que représentant de B. \_\_\_\_\_, et la défenderesse avaient pleinement conscience de la nullité du chiffre 6.3 de l'avenant du 27 août 2008 lors de sa conclusion. La défenderesse n'avait toutefois pas exécuté son obligation qui consistait à signer une promesse de vente en faveur du demandeur, de sorte qu'elle ne pouvait être d'emblée considérée comme ayant commis un abus de droit. Par ailleurs, il est vrai qu'elle avait continué les négociations alors qu'à compter du 26 juillet 2016, il n'existait plus de consensus au sein de son conseil de fondation s'agissant de la vente de la parcelle litigieuse au demandeur. Elle avait néanmoins définitivement renoncé à exécuter sa part du contrat, lorsqu'elle avait réalisé que l'administration fiscale pourrait le cas échéant lui retirer son exonération d'impôt. Or, le fait qu'une partie invoque un vice de forme afin de se défaire d'un contrat qui serait préjudiciable à ses intérêts ne rendait pas pour autant son comportement manifestement abusif. Il s'ensuivait que le demandeur n'était pas en mesure de se prévaloir d'un abus de droit et que les vices de forme tant du chiffre 6.3 de l'avenant que du contrat de cession ne pouvaient être réparés. Le demandeur ne disposait en conséquence pas de la qualité pour agir [*recte* : de la légitimation active] dans le cadre du présent litige, le transfert en son nom du chiffre 6.3 de l'avenant n'ayant pas eu lieu. Il devait donc être débouté de ses conclusions prises sous chiffre I à VI de sa réplique, tendant en substance au transfert en sa faveur de la propriété de la parcelle n° [...] de [...]. Quant à l'éventuelle responsabilité précontractuelle (*culpa in contrahendo*) de la défenderesse,

qui avait prolongé les pourparlers jusqu'au 29 décembre 2016, alors que depuis le 26 juillet 2016 la décision de vendre de l'immeuble litigieux au demandeur ne faisait plus l'unanimité au sein de son conseil de fondation, elle ne saurait en l'occurrence être engagée, le demandeur n'alléguant ni ne démontrant quels frais engendrés par la rupture des pourparlers contractuels il aurait supportés durant la période précitée. De surcroît, le manque à gagner de 300'000 fr. réclamé par le demandeur relevait de la réparation d'un dommage positif, soit de l'intérêt du demandeur à l'exécution de l'avenant du 27 août 2008. Or, la réparation du dommage positif était exclue dans le cadre de la violation des devoirs précontractuels, de sorte que la conclusion III (recte : VII) du demandeur devait également être rejetée.

**B.** Par acte du 11 novembre 2020, M.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que sa demande soit admise (1), que H.\_\_\_\_\_ soit en conséquence condamnée à prêter son concours, à collaborer et à entreprendre toutes démarches nécessaires et utiles aux fins de respecter la clause 6.3 de l'avenant du 27 août 2008 au contrat de bail du 18 novembre [ndlr : 18 novembre 2006], soit plus particulièrement, sous la menace de l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311), à entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes, de même qu'auprès du notaire, en vue du transfert de propriété de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] en faveur de M.\_\_\_\_\_ pour un prix de 1'200'000 fr., étant précisé que l'entrée en jouissance et le transfert de risques de la parcelle avaient lieu rétroactivement au 1<sup>er</sup> août 2006 (2), qu'à défaut d'exécution des démarches précitées, le jugement rendu tienne lieu de déclaration de volonté au nom et pour le compte de H.\_\_\_\_\_ pour le transfert de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] en faveur de M.\_\_\_\_\_ pour un prix de 1'200'000 fr. (3), et qu'en conséquence, le Conservateur du Registre foncier des districts d'Aigle et La Riviera soit invité à procéder au transfert de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] (4).

Subsidiairement aux conclusions 2 à 4, l'appelant a conclu à ce que H. \_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser immédiatement la somme de 300'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès l'entrée en force du jugement. Plus subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 26 mars 2021, H. \_\_\_\_\_ a déposé une réponse par laquelle elle a conclu au rejet des conclusions prises par M. \_\_\_\_\_ au pied de son appel du 11 novembre 2020.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** H. \_\_\_\_\_ (ci-après : la défenderesse ou l'intimée) est une fondation de droit suisse, dont le siège est à [...]. Son but est le suivant : « *entretien et conservation de l'oeuvre d'C.X. \_\_\_\_\_ de façon permanente, documentation sur sa vie et son oeuvre* ».

C.X. \_\_\_\_\_ était un écrivain et un peintre expressionniste autrichien né le [...] 1886 et décédé le [...] 1980.

La fondation a été créée par la veuve de feu C.X. \_\_\_\_\_, A.X. \_\_\_\_\_, le 1<sup>er</sup> février 1988.

**2. a)** M. \_\_\_\_\_ (ci-après : le demandeur ou l'appelant) a été membre du Conseil de fondation de la défenderesse depuis sa création en 1988 jusqu'au 6 mars 2012. Durant cette période, il a occupé la fonction de secrétaire membre du conseil du 14 juin 2004 au 6 mars 2012. Par la suite, il a occupé la fonction de secrétaire hors conseil jusqu'au 30 juin 2016.

**b)** Ont en outre œuvré au sein du Conseil de fondation de la défenderesse, notamment :

- D.\_\_\_\_\_, qui a été membre du conseil du 1<sup>er</sup> février 1988 jusqu'au 14 juin 2004, membre du conseil vice-président du 14 juin 2004 au 24 avril 2009, membre du conseil président du 24 avril 2009 au 26 mars 2015 et membre du conseil du 26 mars 2015 au 26 janvier 2016 ;
- K.\_\_\_\_\_, qui a occupé la fonction de membre du conseil en qualité de vice-président du 26 septembre 2014 au 26 mars 2015, date à laquelle il a été nommé président ;
- Me D.\_\_\_\_\_, avocat inscrit au barreau de [...], qui est membre du conseil depuis le 14 juin 2004.

**3.** Le demandeur a par ailleurs été membre du conseil d'administration, au bénéfice d'une signature individuelle, des sociétés anonymes suivantes :

- W.\_\_\_\_\_, devenue F.\_\_\_\_\_ le 22 janvier 1999, inscrite au Registre du commerce du Canton de [...] le 14 juin 1977 et radiée à la suite de sa faillite le 27 novembre 2012 ;
- B.\_\_\_\_\_, devenue J.\_\_\_\_\_ le 4 janvier 2013, inscrite au Registre du commerce du Canton de [...] le 18 septembre 2000 et radiée le 12 février 2014 à la suite de sa cessation d'activités.

En outre, le demandeur est associé gérant, au bénéfice d'une signature individuelle, des sociétés à responsabilité limitée suivantes :

- G.\_\_\_\_\_, dont le siège est sis [...], c/o B.\_\_\_\_\_, à [...], et qui a été inscrite au Registre du commerce du Canton de [...] le 17 mars 2010 ;

- S.\_\_\_\_\_, dont le siège est sis [...], et qui a été inscrite au Registre du commerce du Canton de [...] le 10 décembre 2008.

**4. a)** Par dispositions testamentaires du 30 novembre 1988 et du 1<sup>er</sup> mars 2000, A.X.\_\_\_\_\_ a institué la défenderesse héritière universelle de ses biens.

A.X.\_\_\_\_\_ est décédée le [...] 2004. Le demandeur a été nommé exécuteur testamentaire de sa succession.

**b)** La masse successorale de la défunte comprend notamment la parcelle n° [...] de la Commune de [...], sise [...], objet du présent litige. Sur cette parcelle est érigée une villa, appelée « [...] ». La défenderesse est inscrite au registre foncier comme propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] depuis le 29 mars 2005.

**5. a)** B.X.\_\_\_\_\_, neveu de feu C.X.\_\_\_\_\_, a notamment contesté la qualité d'héritière de la défenderesse et a multiplié les procédures judiciaires dans le but notamment de faire annuler les dernières dispositions testamentaires d'A.X.\_\_\_\_\_, de demander la destitution du demandeur en sa qualité d'exécuteur testamentaire, de faire constater une prétendue mauvaise gestion de la défenderesse auprès de l'autorité de surveillance des fondations, de faire séquestrer les avoirs de la défenderesse et de faire constater qu'un comportement pénalement répréhensible aurait été adopté par le demandeur.

**b)** Dans le cadre de ce litige, B.X.\_\_\_\_\_ a obtenu à une date indéterminée l'annotation provisoire d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. Cette annotation a été radiée au cours du mois de février 2015.

B.X.\_\_\_\_\_ a, par ailleurs, obtenu à titre provisoire également, le blocage des comptes bancaires de la défenderesse.

**c)** L'ensemble des procédures intentées par B.X.\_\_\_\_\_ contre la défenderesse ont finalement été rejetées.

**6.** A la suite du décès de feu A.X.\_\_\_\_\_, l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] a, à tout le moins, fait l'objet de deux expertises immobilières par V.\_\_\_\_\_, d'une part, et Q.\_\_\_\_\_, d'autre part.

Selon l'expertise établie le 1<sup>er</sup> septembre 2004 par V.\_\_\_\_\_, la valeur vénale de l'immeuble serait de 1'230'000 fr. dans l'hypothèse où la parcelle serait divisée afin de permettre la revente d'une partie du terrain en vue d'une promotion immobilière. Dans l'hypothèse où l'immeuble devait être vendu à un amateur de feu C.X.\_\_\_\_\_, la valeur vénale serait de 1'200'000 fr. à 1'400'000 francs.

D'après l'expertise Q.\_\_\_\_\_ du 15 octobre 2004, la valeur vénale de la villa serait de 1'000'000 fr. et, en cas de vente à un amateur d'C.X.\_\_\_\_\_, ce prix pourrait être porté à 1'250'000 francs.

**7.** Lors de sa séance du 18 octobre 2004, le Conseil de fondation de la défenderesse a notamment abordé la question des frais d'entretien afférents à l'immeuble n° [...] de la Commune de [...], estimés à 4'500 fr. par mois. Il a jugé que les estimations ressortant des expertises précitées étaient trop basses et que la villa ayant été la demeure de feu C.X.\_\_\_\_\_, elle pourrait mériter une « *plus-value non négligeable* ». Il a alors décidé de continuer à entretenir le jardin de la Villa [...] et de lancer une campagne de mise en vente de cette villa dans le courant du mois d'avril 2005. Cette campagne, organisée par la défenderesse, n'a suscité aucune offre.

**8. a)** Par lettre circulaire du 6 décembre 2005 adressée au Conseil de fondation, le demandeur a manifesté sa volonté de se porter acquéreur de l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] et a soumis l'offre

suivante, conditionnée à l'accord du Conseil de fondation et à celui de l'Autorité de surveillance des fondations :

*« - je loue la villa dès le 1er février 2006, dans l'état actuel, tous frais de rénovation étant à la charge du locataire pour un loyer mensuel de CHF 3'000,--, toutes les charges étant pour le compte du locataire,  
- j'ai un droit d'achat pour la valeur vénale, correspondant à la moyenne des deux expertises, soit CHF 1'070'000,--  
- j'ai une obligation d'achat pour la même valeur, échéant le 31.12.2009 »*

**b)** Cette offre a été portée à l'ordre du jour de la séance du Conseil de fondation qui s'est tenue le 19 janvier 2006. Le Conseil a alors décidé *« de donner suite à l'offre de M. M. \_\_\_\_\_ et de l'accepter. M. M. \_\_\_\_\_ est chargé de contacter Me [...] dans le but d'obtenir le consentement de l'autorité de surveillance »*.

**c)** Par courrier du 13 mars 2006, l'Autorité de surveillance des fondations a indiqué *« qu'en vertu de la modification de la LVCC, notre autorité ne se prononce plus sur la vente ou l'acquisition d'immeuble par les fondations depuis le 1<sup>er</sup> février 2004 »* et que *« concernant la location du bien-fonds à un membre du conseil de fondation, il convient simplement de nous faire tenir, avec les comptes 2005 une attestation certifiant que dite location est faite à un prix proche de ceux du marché »*.

**d)** Craignant que la vente de la Villa [...] au demandeur n'engendre un litige supplémentaire avec B.X. \_\_\_\_\_ et au vu de l'incertitude quant à l'issue des procédures judiciaires intentées par celui-ci, les parties ont décidé d'intégrer une clause relative à l'achat du bien-fonds au sein du contrat de bail, plutôt que de formaliser leur accord par un acte authentique.

**9. a)** La location de l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] a d'abord fait l'objet d'un contrat de durée déterminée, pour la période du

1<sup>er</sup> février 2006 au 31 décembre 2009, signé le 18 novembre 2006 entre la société B. \_\_\_\_\_ et la défenderesse.

Sous la rubrique « *Dispositions particulières* », ce bail prévoyait ce qui suit :

*« - Comme le locataire envisage d'acquérir la propriété soit durant la durée du bail mais au plus tard au 31 décembre 2009, ce pour un prix de CHF 1'070'000.-, le présent bail est conclu pour une période fixe non prolongeable.*

*- Tous les frais accessoires, taxes, impôt foncier, surveillance et autres sont à la charge du locataire.*

*- La propriété est louée dans l'état, non rénovée. Tous les frais de rénovation et d'entretien sont à la charge du locataire.*

*- Le locataire pourra être autorisé à effectuer des transformations ou rénovations lourdes. Il devra au préalable fournir à la Fondation un descriptif des travaux et fournir des garanties que ces travaux seront payés (risque d'hypothèque légale). Tous les frais de transformations et de rénovations seront entièrement à la charge du locataire.*

*- [...]*

*- Le présent bail sera annoté au Registre foncier en temps opportun ».*

Le bail n'a toutefois jamais été annoté au registre foncier.

**b)** Par un avenant du 27 août 2008, les conditions particulières du bail du 18 novembre 2006, ont été modifiées dans la mesure suivante :

*« 6.1 Le bail est conclu pour une durée indéterminée, sous réserve du chiffre 6.3 ci-dessous.*

*6.2 Le loyer n'est pas indexé, il est porté dès le 1<sup>er</sup> septembre 2008 à CHF 3.364,50.*

*6.3 Dès que le litige avec B.X. \_\_\_\_\_ sera tranché définitivement, le locataire dispose d'un délai de six mois à compter de la date à partir de laquelle il sera possible d'obtenir l'inscription du bailleur comme propriétaire au registre foncier pendant lequel il se réserve le droit d'acquérir l'immeuble à CHF 1.200.000,--. Il a l'obligation de l'acquérir à la demande du bailleur dans les 12 mois qui suivent la date à partir de laquelle il sera possible d'obtenir l'inscription du bailleur comme propriétaire au registre foncier.*

*6.4 La propriété est louée en l'état. Tous les frais de rénovation et d'entretien sont à charge du locataire et n'entraînent aucune indemnité du bailleur à la fin du bail.*

*6.5 Le locataire n'est pas autorisé à effectuer des transformations ou rénovations lourdes sans le consentement préalable écrit du bailleur ».*

**c)** Le 14 février 2013, le demandeur et la défenderesse sont convenus par une clause ajoutée au pied de l'avenant du 27 août 2008, signée par M. \_\_\_\_\_ d'une part et D. \_\_\_\_\_ d'autre part, que le bail dans \_\_\_\_\_ sa \_\_\_\_\_ teneur \_\_\_\_\_ du 18 novembre 2006 et l'avenant précité étaient repris par le demandeur personnellement, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

**d)** L'inscription suivante figure en outre sous la clause de reprise du bail :

*« Es versteht sich, dass die Bestimmung gemäss Ziff. 6.3 nur dann rechsgültig besteht, sofern diesbezüglich ein notariell beurkundeter Vertrag vorliegt, was zur Zeit nicht der Fall ist »*

(ndlr, traduction libre : « Il est entendu que la disposition du chiffre 6.3 n'est juridiquement valable qu'à condition de revêtir la forme authentique, ce qui n'est actuellement pas le cas »).

Me N. \_\_\_\_\_ a apposé sa signature sous cette déclaration sur l'un des deux exemplaires de l'avenant. Lors de son audition, le demandeur, qui soutenait que la déclaration n'avait aucun caractère contractuel et ne lierait pas les parties, a reconnu qu'il considérait que, pour être valable, le chiffre 6.3 devait revêtir la forme authentique.

**10.** Lors de la séance du Conseil de fondation de la défenderesse du 1<sup>er</sup> juillet 2014, le demandeur est revenu sur la question du sort de la Villa [...]. Le procès-verbal de cette séance indique ce qui suit :

*« 6.4 Destin de la villa [...]*

M. M. \_\_\_\_\_ explique :

- qu'il est locataire depuis le 1<sup>er</sup> février 2006
  - que cette location a permis des économies de frais d'entretien et surveillance de CHF 72'000,-- par année qui étaient à la charge de la Fondation dans les années 2004 et 2005
  - que le contrat de bail prévoit une obligation et un droit d'acheter pour le prix de CHF 1.200.000,-- fixé en 2006 en fonction de deux expertises et adapté à la suite en fonction de la part de frais d'entretien supportée par la Fondation
  - que cette obligation / droit d'acheter n'a pas été inscrit au Registre Foncier à cause du procès en cours avec B.X. \_\_\_\_\_
  - que M. M. \_\_\_\_\_ souhaite conserver le site dans son état, ce qui exclut toute construction ou démolition
  - que la valeur vénale de la parcelle d'env. 2.500 m<sup>2</sup> dépend largement de la constructibilité
  - qu'il convient de faire une ou deux expertises pour fixer la valeur actuelle, en tenant compte de la volonté de conserver le site dans son état
  - qu'il convient d'inclure dans le contrat de vente une clause stipulant que toute plus-value éventuelle en cas de vente dans les 30 ans à venir revient à la Fondation
- Le conseil décide de commander 2 expertises, le Président s'en charge. »

**11. a)** Par courriel du 24 février 2015, D. \_\_\_\_\_ a informé le demandeur de ce que l'interdiction du droit d'aliéner grevant la parcelle n° [...] de la Commune de [...] avait été radiée.

**b)** Le 25 février 2015, le demandeur a adressé un courrier recommandé à la défenderesse, dont la teneur est la suivante :

« Monsieur le Président,  
Madame, Messieurs membres [sic] du Conseil de Fondation,

Je me réfère à la clause du bail :

« le présent bail sera annoté au Registre Foncier en temps opportun ».

Je constate que le dernier obstacle à l'inscription dans le Registre Foncier du droit et de l'obligation d'achat en faveur/défaveur du locateur [sic] a été levé récemment. Il s'agit de l'interdiction de vendre, inscrite à la demande de Dr.

[...], avocat de B.X. \_\_\_\_\_, radiée du Registre Foncier à notre demande.

*Je demande donc de formaliser cet accord qui lie les deux parties et de le faire inscrire au Registre Foncier dans les meilleurs délais.*

*Pour votre information, je joins une copie du bail à loyer.*

[...] »

**12.** Le demandeur a pris contact avec Me [...], notaire à [...], qui a préparé un avant-projet de pacte d'emption et promesse d'achat le 6 mars 2015. Cet avant-projet prévoyait la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] par la défenderesse en faveur du demandeur au prix de 1'200'000 francs.

Toujours selon ce projet, la défenderesse s'engageait à vendre la parcelle au demandeur à sa première réquisition, moyennant un préavis de 20 jours (droit d'emption article 3.1 let. A) et le demandeur s'engageait à acquérir la parcelle à première réquisition de la défenderesse, moyennant également un préavis de 20 jours (promesse d'achat, article 3.1 let. B).

Il était par ailleurs prévu que le droit d'emption devait être inscrit au registre foncier.

**13. a)** L'avant-projet de pacte d'emption et promesse d'achat du 6 mars 2015 a été adressé aux parties par Me [...] le 10 mars 2015. La date de signature proposée était agendée au 19 mars 2015 à 11 heures.

Seul le demandeur s'est présenté au rendez-vous du 19 mars 2015.

**b)** Sur requête du demandeur, le notaire [...] a dressé un constat en la forme authentique, dont il ressort notamment que « *le représentant de la fondation a adressé [au demandeur] le 11 mars 2015 à*

9 heures 29, le courrier électronique suivant, avec copie notamment au notaire soussigné » (ndlr, traduction libre de l'allemand) :

« Cher Monsieur M. \_\_\_\_\_,  
C'est avec étonnement que je reçois du notaire [...] un projet de "Pacte d'emption et promesse d'achat" sur la base d'un prix d'achat de 1,2 million de francs suisses. À l'occasion de la dernière réunion du conseil de fondation, vous avez été informé qu'un prix d'achat de 1,2 million de francs suisses ne serait pas accepté. Si vous vous référez au contrat de location du 18 novembre 2006 ou du 27 août 2008, vous savez très bien que, faute de forme, ce contrat ne contient pas de droit d'achat en votre faveur ni d'obligation de vente au détriment de la fondation. Je ne vois donc pas pourquoi il faudrait prendre rendez-vous avec le notaire [...] pour signer le contrat. Je suppose que vous annulerez le rendez-vous avec le notaire [...] le 19 mars 2015.  
Avec mes meilleures salutations »

**14.** Mandatée par le demandeur le 13 janvier 2016, la Chambre vaudoise immobilière a établi un rapport le 16 février 2016, dont il ressort que la valeur vénale de la Villa [...] se monterait à 1'360'000 francs.

**15.** Par courrier du 28 avril 2016, le conseil du demandeur a adressé à la défenderesse une offre d'achat pour un montant de 1'250'000 fr., en faisant valoir notamment qu'il convenait de prendre en compte les travaux d'entretien pris en charge par le locataire entre février 2006 et septembre 2014, lesquels s'élèveraient à 91'515 fr. 75.

**16.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2016, K. \_\_\_\_\_, en sa qualité de président du Conseil de fondation de la défenderesse, a adressé au demandeur un courriel par lequel il lui a confirmé que le conseil avait accepté l'offre d'achat formulée au prix de 1'250'000 francs.

**17.** Un projet de vente à terme – emption a été établi par Me [...] le 7 juillet 2016. Ce projet prévoyait la vente de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] par la défenderesse en faveur de la société G.\_\_\_\_\_, représentée par le demandeur en sa qualité de gérant avec signature individuelle. Le demandeur souhaitait en effet céder son droit d'acquisition à cette société.

Entendu en qualité de partie défenderesse lors de l'audience du 15 mai 2019, K.\_\_\_\_\_ a expliqué que le conseil de fondation avait décidé lors de sa séance du 20 juin 2016 d'accepter l'offre faite par le demandeur d'un montant de 1'250'000 fr. pour lui vendre la villa. Lors de la réception du projet de contrat, il avait constaté que le demandeur ne figurait pas en tant qu'acheteur et que celui-ci proposait d'acheter la maison au travers d'une société à responsabilité limitée, ce qui n'avait jamais été discuté. La décision du conseil du 20 juin 2016 avait été prise en fonction de la relation personnelle du demandeur avec la fondatrice de la fondation A.X.\_\_\_\_\_. Les membres du conseil avaient voulu honorer ces liens étroits mais il y avait eu une sorte de rupture de confiance lorsqu'ils avaient constaté que c'était une société qui devait acheter la maison. Cela leur avait donné l'impression que pour le demandeur, il s'agissait d'une simple opération immobilière. En juin, le demandeur était venu personnellement à [...] pour faire cette offre, mais sans préciser que la vente se ferait au travers d'une société.

S'agissant des discussions intervenues au sein de la défenderesse au sujet de la vente de cet immeuble, D.\_\_\_\_\_ a indiqué que la fondation était intéressée à vendre urgemment cette villa et que certains membres du conseil de fondation étaient intéressés à la vendre au demandeur. La fondation voulait vendre de toute manière et comme un seul candidat s'était proposé, soit le demandeur, elle avait penché en faveur de celui-ci.

**18.** Par courrier du 22 juillet 2016 établi sur papier en-tête de S.\_\_\_\_\_, le demandeur a donné ordre au [...] de débiter 1'260'000 fr. de son compte et de verser ce montant sur le compte de l'Association des

Notaires Vaudois sous la rubrique de Me [...] en lien avec l'achat de l'immeuble [...] de [...].

**19.** Le même, jour, la défenderesse a requis plusieurs modifications du projet de vente à terme - emption du 7 juillet 2016.

Le 26 juillet 2016, le notaire [...] a établi un projet intitulé « vente à terme » et l'a transmis à la défenderesse le jour même. Ce projet prévoyait notamment que la défenderesse vendrait au demandeur personnellement la parcelle n° [...] de [...] pour un prix de 1'250'000 fr. le 2 août 2016.

**20.** La défenderesse a alors fait part au demandeur de sa volonté de repousser la vente.

Entendu sur ce point, K. \_\_\_\_\_ a déclaré ce qui suit : *« Il est vrai que l'on aurait peut-être dû réagir plus rapidement. J'étais toutefois lié par une décision prise à l'unanimité du conseil. J'ai été fortement déçu par l'attitude du demandeur. Entre temps, nous avons discuté de l'affaire au sein du conseil et on a trouvé que l'intention de notre vente était mal interprétée pour ne pas dire falsifiée par le fait que ce n'était plus le demandeur qui se portait personnellement acquéreur. Nous avons eu l'impression d'avoir été manipulé. C'était l'été et j'ai attendu que notre conseil juridique N. \_\_\_\_\_ soit de retour. Nous avons réalisé que la volonté du conseil de fondation n'était plus réalisable, raison pour laquelle nous avons repoussé la vente avec l'idée de ne plus du tout la faire mais aussi en sachant qu'il n'y avait aucune obligation pour nous de la faire. [...] au début du mois de décembre 2016 nous avons reçu un courrier de la part de l'autorité de surveillance des fondations du canton de Vaud, nous menaçant de la perte de l'exonération fiscale parce qu'entretemps le demandeur avait porté à la connaissance des autorités le projet de vente. Cela nous a confirmé que nous avons failli faire une erreur en acceptant cette vente »*. En tout état, K. \_\_\_\_\_ a précisé que *« depuis le 20 juin 2016 jusqu'en juillet 2016 [...] nous avons la volonté de transférer la*

*propriété de l'immeuble [au demandeur]. S'agissant de la période antérieure, je ne peux pas me prononcer ».*

**21.** Le 27 juillet 2016, le conseil du demandeur a adressé à la défenderesse un courrier indiquant que son client se réservait le droit de faire valoir à l'encontre de la défenderesse tout dommage qu'il pourrait subir en raison du retard relatif à la signature de l'acte et qu'il souhaitait que la défenderesse se détermine sur la date à laquelle elle souhaitait signer l'acte de vente.

**22.** Par courriel du 29 juillet 2016 adressé directement au demandeur, Me N. \_\_\_\_\_ a déclaré notamment qu'il estimait que le demandeur n'avait aucun droit d'achat sur l'immeuble litigieux et qu'au vu de son comportement, il allait consulter le Conseil de la fondation afin qu'il reconsidère sa position quant à la vente de l'immeuble litigieux.

**23.** Par courrier du 13 septembre 2016, le conseil du demandeur a adressé un courrier à la défenderesse en faisant valoir que la vente n'était à ce jour toujours pas intervenue et que le comportement passif de cette dernière allait à l'encontre de son courriel du 1<sup>er</sup> juillet 2016 qui acceptait l'offre du demandeur.

**24.** Le 16 septembre 2016, K. \_\_\_\_\_ a adressé un courriel au demandeur par lequel il confirmait à nouveau que la défenderesse souhaitait vendre au demandeur l'immeuble n° [...] pour le prix de 1'250'000 francs.

Interpellé sur la teneur de ce courriel, K. \_\_\_\_\_ a déclaré ce qui suit : *«je confirme que j'avais toutefois confirmé notre volonté de vendre en septembre 2016. Je confirme qu'il s'agit d'une contradiction. Il est vrai qu'il y avait aussi certains membres du conseil de fondation qui soutenaient tout de même cette vente. Le sentiment d'avoir été manipulé a augmenté au sein du conseil, mais cela nous a pris trois mois pour confirmer notre refus de vendre ».*

**25. a)** Le 28 octobre 2016, Me N. \_\_\_\_\_ a adressé un courrier au conseil du demandeur, par lequel il a requis la modification de plusieurs clauses contenues dans le projet d'acte de vente du 26 juillet 2016, notamment le retrait de la mention prévoyant un effet rétroactif de l'entrée en jouissance de l'immeuble au 1<sup>er</sup> août 2016.

**b)** Par courrier du 7 décembre 2016 adressé à Me N. \_\_\_\_\_, le conseil du demandeur a déclaré que ce dernier consentait à toutes les modifications requises, à l'exception de la clause relative à l'entrée en jouissance, laquelle devait être maintenue au 1<sup>er</sup> août 2016.

**c)** Par courrier du 29 décembre 2016, Me N. \_\_\_\_\_ a répondu au conseil du demandeur que la défenderesse refusait d'inscrire une clause d'entrée en jouissance rétroactive au 1<sup>er</sup> août 2016. Il a précisé que le demandeur n'était de ce fait pas libéré du paiement des loyers relatifs à l'immeuble litigieux et que, partant, elle le mettait en demeure conformément à l'art. 257d CO de procéder aux paiements de tous les loyers échus depuis août 2016, à défaut de quoi elle résilierait le bail.

**26. a)** Par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2016, l'Administration cantonale des impôts du Canton de Vaud a informé la défenderesse de ce qu'elle entendait procéder à une nouvelle évaluation de son statut fiscal, celle-ci étant exonérée d'impôt en raison de son but d'utilité publique par décision du 11 mai 1988.

Parmi les nombreux points abordés dans ce courrier, l'Administration cantonale des impôts a demandé des renseignements sur l'identité du locataire de la villa appartenant à la fondation, ainsi que sur la façon dont le loyer avait été fixé. Par ailleurs, s'agissant de la vente de la villa, elle indiquait que le demandeur venait de l'informer de ce que la défenderesse envisageait de lui en transférer la propriété. L'autorité fiscale désirait en savoir plus sur les raisons de la vente, le montant du prix de vente envisagé ainsi que sur l'éventuelle valeur culturelle de la villa.

**b)** Par courrier 16 mars 2017, l'Administration cantonale des impôts a considéré, s'agissant du prix de vente, que, compte tenu de l'estimation de l'immeuble à 1'360'000 fr. établie par expertise, une vente au prix de 1'250'000 fr. était surprenante. De plus, ce prix de vente pourrait être considéré comme particulièrement avantageux par rapport au prix du marché. Par ailleurs, elle a indiqué que *« le fait que la fondation vende à un prix de faveur un tel bien à un proche de la fondatrice est incompatible avec une exonération pour utilité publique. Si la vente devait être concrétisée aux conditions précitées, nous envisagerons sérieusement le retrait pur et simple de tout ou partie de l'exonération. En effet, n'est pas d'utilité publique l'activité qui consiste à favoriser les intérêts des fondateurs ou des proches de ceux-ci »*.

**c)** A cet égard, le demandeur a déclaré : *« la [défenderesse] a effectivement invoqué divers prétextes pour refuser la signature de l'acte de vente. A posteriori, j'ai compris que c'était dû à l'intervention de l'administration cantonale des impôts », « cette transaction a capoté en raison de l'intervention de l'administration cantonale des impôts »*. Il a par ailleurs précisé qu'il n'ignorait pas l'existence d'une exonération fiscale puisqu'il l'avait lui-même demandée. Il a ajouté *« je ne sais pas comment l'administration cantonale des impôts a su que cette transaction était en préparation, ce n'est pas moi qui l'en ai avisée. Pour ma part, je ne pense pas que cette transaction était de nature à remettre en cause l'exonération fiscale dont bénéficiait la fondation »*.

**27. a)** Le 24 mai 2017, le demandeur a déposé une requête de conciliation à l'encontre de la défenderesse auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, dont la conclusion était la suivante :

*« 1. Ordonner à H.\_\_\_\_\_, sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, sanctionnant celui qui ne se sera pas conformé à une décision de l'autorité, de signer l'acte de vente à terme du 26 juillet 2016 tel qu'établi par le notaire [...] et portant sur la vente de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] en*

*faveur de M. \_\_\_\_\_ pour un prix de CHF 1'250'000.- (un million deux cent cinquante mille francs) ».*

**b)** A l'audience du 5 juillet 2017, la tentative de conciliation n'a pas abouti. Une autorisation de procéder a dès lors été délivrée au demandeur à l'issue de cette audience.

**28. a)** Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 26 mai 2017, la juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la juge déléguée) a notamment ordonné au Conservateur du Registre foncier de procéder, en faveur du demandeur, à l'inscription d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle n° [...] de la Commune de [...], jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles.

**b)** Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 29 novembre 2017, la juge déléguée a maintenu à titre provisoire l'annotation de la restriction du droit d'aliéner inscrite le 26 mai 2017.

**30. a)** Par demande déposée le 4 octobre 2017 auprès de la Chambre patrimoniale, le demandeur a pris les conclusions suivantes :

« **Principalement,**

- I. Ordonner à H. \_\_\_\_\_, sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, sanctionnant celui qui ne se sera pas conformé à une décision de l'autorité, de signer l'acte de vente à terme du 26 juillet 2016 tel qu'établi par le notaire [...] et portant sur la vente de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] en faveur de M. \_\_\_\_\_ pour un prix de CHF 1'250'000.-- (un million deux cent cinquante mille francs) ;

**Subsidiairement,**

- II. Dire que H. \_\_\_\_\_ est débitrice de W. \_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement de la somme de CHF 119'087.75 (cent dix-neuf mille huitante-sept francs septante-cinq centimes) avec intérêt à 5% l'an dès le 30 novembre 2011 ; »

b) Le 28 février 2010, la défenderesse a déposé une réponse par laquelle elle a conclu principalement au rejet de la conclusion I et à l'irrecevabilité de la conclusion II de la demande et, à titre subsidiaire, au rejet desdites conclusions.

c) Le demandeur a déposé une réplique le 15 mai 2018 et a pris les conclusions ci-dessous :

« **Principalement,**

- I. Condamner H. \_\_\_\_\_ à prêter son concours, à collaborer et à entreprendre toutes démarches nécessaires et utiles aux fins de respecter la clause 6.3 de l'avenant du 27 août 2008 au contrat de bail du 18 novembre, soit plus particulièrement, sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, sanctionnant celui qui ne se sera pas conformé à une décision de l'autorité, à entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes, de même qu'auprès du notaire, en vue du transfert de propriété de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] en faveur de M. \_\_\_\_\_ pour un prix de CHF 1'200'000.- (un million deux-cent mille francs), étant précisé que l'entrée en jouissance et le transfert des

*risques de la parcelle ont lieu rétroactivement au 1<sup>er</sup> août 2016 ;*

- II. Dire que, à défaut d'exécution des démarches objet du chiffre I ci-dessus, dans un délai d'un mois dès l'entrée en force du jugement, le prononcé rendu tiendra lieu de déclaration de volonté au nom et pour le compte de H. \_\_\_\_\_ pour le transfert de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] en faveur de M. \_\_\_\_\_ pour un prix de CHF 1'200'000.00 (un million deux-cent mille francs) ;*
  
- III. En conséquence, inviter Monsieur le Conservateur du Registre foncier des Districts d'Aigle et de la Riviera de procéder au transfert de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] en faveur de M. \_\_\_\_\_ sur simple présentation de la décision rendue.*

**Subsidairement**

- II. Ordonner à H. \_\_\_\_\_, sous menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, sanctionnant celui qui ne se sera pas conformé à une décision de l'autorité, de signer l'acte de vente à terme du 26 juillet 2016 tel qu'établi par le notaire [...] et portant sur la vente de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] en faveur de W. \_\_\_\_\_ pour un prix de CHF 1'250'000.- (un million deux cent cinquante mille francs) ;*
  
- IV. Dire que, à défaut d'exécution des démarches objet du chiffre I ci-dessus dans un délai d'un mois dès l'entrée en force du jugement, le prononcé rendu tiendra lieu de déclaration de volonté au nom et pour le compte de H. \_\_\_\_\_ pour le transfert de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] en faveur de [...] pour un prix de 1'250'000.- (un million deux cent cinquante mille francs) ;*
  
- V. En conséquence, inviter Monsieur le Conservateur du Registre foncier des Districts d'Aigle et de la Riviera de procéder au*

*transfert de la parcelle [...] du cadastre de la commune de [...] en faveur de [...] sur simple présentation de la décision rendue.*

***Plus subsidiairement,***

*III. Condamner H. \_\_\_\_\_ à verser immédiatement à M. \_\_\_\_\_ la somme de CHF 400'000.00 (quatre cent mille francs), avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du présent jugement, montant que le demandeur se réserve de modifier après l'administration des preuves. »*

**d)** Dans sa duplique du 16 août 2018, la défenderesse a pris les conclusions suivantes :

**« Principalement**

- I. Les conclusions principales I., II. et III prises par le demandeur au pied de sa réplique du 15 mai 2018 sont irrecevables.*
- II. Les conclusions subsidiaires II., IV. et V. et la conclusion plus subsidiaire III. sont rejetées.*

**Subsidiairement**

- III. Les conclusions prises par le demandeur au pied de sa réplique du 15 mai 2018 à l'encontre de la défenderesse sont rejetées. »*

**e)** A l'audience de premières plaidoiries du 10 octobre 2018, le demandeur a précisé que seules les conclusions de la réplique devaient être prises en compte dans le cadre de la présente procédure.

**f)** En cours d'instruction, une experte a été mise en oeuvre afin de déterminer la valeur vénale de l'immeuble n° [...] de la Commune de [...], l'existence éventuelle d'un gain manqué et, cas échéant, la quotité de celui-ci. Au terme de son analyse, l'experte Barbara Progin a retenu qu'à la date d'établissement de l'expertise, soit le 17 septembre 2019, la valeur vénale de l'immeuble était de 1'500'000 fr., étant précisé que cette estimation ne prenait pas en compte les offres d'éventuels amateurs de feu C.X. \_\_\_\_\_ qui pourraient être plus élevées. L'offre du 27 août 2008 étant de 1'200'000 fr., elle estimait ainsi le gain manqué éventuel du demandeur à 300'000 francs.

**g)** Dans ses plaidoiries écrites du 14 février 2020, le demandeur a réduit sa conclusion subsidiaire en paiement (conclusion n° III, *recte* n° VII) à 300'000 francs. Quant à la défenderesse, elle a conclu dans le cadre de ses plaidoiries écrites au rejet des conclusions du demandeur, dans la mesure de leur recevabilité.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

**1.2** En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur un litige de nature patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il offre à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de

procédure civile, JdT 2010 III 129, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135).

### **3.**

**3.1** L'appelant fait valoir que les premiers juges auraient violé l'art. 2

al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) en retenant que l'intimée n'avait pas commis un abus de droit en se prévalant du vice de forme de la promesse de vente contenue dans le contrat de bail du 18 novembre 2006 et son avenant du 27 août 2008 ainsi que de la convention de cession de ces dispositions contractuelles, signée par les parties le 14 février 2013.

### **3.2**

**3.2.1** L'abus de droit consiste notamment à exercer un droit en l'absence de tout intérêt, à l'exercer sans ménagement, ou alors en présence d'une disproportion grossière des intérêts, en adoptant une attitude contradictoire, ou en utilisant une institution juridique contrairement à son but (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 ; TF 4A\_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 5.1).

**3.2.2** La nullité pour vice de forme peut être tenue en échec lorsque le comportement de la partie qui s'en prévaut procède d'une attitude contradictoire en ce sens qu'elle a créé une attente légitime chez son cocontractant, ou à tout le moins placé celui-ci dans une situation digne de protection (ATF 138 III 401 consid. 2.2 et l'arrêt cité ; TF 4A\_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 5.2).

Dans ce cas de figure, le Tribunal fédéral attache une importance particulière, mais pas nécessairement décisive, à l'exécution volontaire et réciproque du contrat entaché d'un vice de forme. Si ces circonstances sont établies, l'abus de droit est généralement reconnu et, sur le plan des conséquences juridiques, l'exécution des prestations

prévues dans le contrat ne pourra pas être remise en cause (ATF 115 II 331 consid. 5a et les arrêts cités ; 98 II 313 consid. 2 ; 93 II 97 consid. 1 ; 90 II 154 consid. 2a ; TF 4A\_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 5.2.1).

L'abus de droit est également admis lorsque, au moment où le vice de forme est invoqué, les parties n'ont exécuté que partiellement – mais pour l'essentiel (« *in der Hauptsache* ») – leurs prestations, à condition toutefois que le début de l'exécution ait eu lieu volontairement. Comme en cas d'exécution complète, le contrat est alors maintenu et l'exécution du solde des prestations dues peut être exigée du débiteur (cf. ATF 140 III 200 consid. 4.2 ; 115 II 331 consid. 5a ; 112 II 107 consid. 3b ; TF 4A 573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 5.2.1).

Ainsi, en principe, la partie qui n'a pas – ou du moins pas pour l'essentiel – exécuté le contrat ne peut pas, si elle invoque la nullité pour vice de forme, être contrainte à s'exécuter par le cocontractant qui se prévaut de l'abus de droit. Elle pourra éventuellement être tenue, en application des règles sur la culpa *in contrahendo* (responsabilité précontractuelle), de réparer le dommage éventuel causé par le vice de forme (ATF 106 II 36 consid. 5 ; cf. Steinauer, Le Titre préliminaire du Code civil, in TDPS 2009, n. 598 p. 226 ; Baumann, Zürcher Kommentar, 3<sup>e</sup> éd. 1998, n<sup>os</sup> 277 ss ad art. 2 CC ; TF 4A\_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 5.2.2).

Il faut toutefois d'emblée ajouter que le Tribunal fédéral a toujours refusé de se soumettre à des principes rigides et qu'il apprécie librement toutes les circonstances du cas concret en s'appuyant sur le sentiment de justice, l'éthique et la sécurité juridique (ATF 112 II 107 consid. 3b p. 111 s.). Il n'a ainsi pas exclu que, dans des circonstances particulières, même si aucun acte d'exécution n'a été réalisé, l'abus de droit puisse être admis et, le cas échéant, l'exécution des prestations ordonnée (cf. TF 5A\_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 5.3.1 in fine et 5.3.2 ; ATF 112 II 107 consid. 3b et 3c ; pour des cas examinés sous l'angle de l'abus de droit malgré l'absence d'exécution, cf. TF C.365/1979 du 13 mai

1980 consid. 4 non publié in ATF 106 II 141, mais reproduit in RNR 1981, p. 54 ; ATF 90 II 21 ss ; 86 II 258 ss ; TF 4A\_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 5.2.3).

Il y a également abus de droit lorsqu'une institution juridique est utilisée à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre, c'est-à-dire quand elle est invoquée pour servir des intérêts qu'elle ne veut précisément pas protéger. C'est aussi le cas lorsqu'une partie invoque une norme de droit impératif pour protéger des intérêts qui en réalité n'existent plus, ou afin de protéger des intérêts qui ont déjà été sauvegardés d'une autre manière (ATF 138 III 401 consid. 2.4.1 ; 137 III 625 consid. 4.3 ; 135 III 162 consid. 3.3.1). Le cas particulier des vices de forme est soumis à la même règle : la partie qui invoque le vice se comporte de manière abusive si elle poursuit un but étranger à celui pour lequel l'exigence de forme a été instituée (ATF 138 III 401 consid. 2.4.1 et 2.4.2 p. 405 s. ; 112 II 330 consid. 3 p. 335 s. ; 90 II 154 consid. 2 et 3 p. 156 ss et les références citées ; TF 4A\_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 5.3).

### **3.3**

**3.3.1** L'appelant reproche à l'autorité inférieure d'avoir considéré qu'en se prévalant du vice de forme de la promesse de vente litigieuse, l'intimée n'avait pas commis un abus de droit, puisqu'elle n'avait pas exécuté son obligation découlant de la promesse de vente et qu'elle avait invoqué le vice de forme pour éviter de devoir signer un contrat de vente qui aurait été préjudiciable à ses intérêts. Selon l'appelant, les premiers juges aurait toutefois omis d'examiner si, en dépit de l'absence d'exécution de la promesse de vente, au vu des circonstances, le comportement de l'intimée procèderait d'une attitude contradictoire en ce sens que depuis le 19 janvier 2006, celle-ci aurait fait naître une attente légitime chez l'appelant en lui promettant de céder l'immeuble litigieux à une date ultérieure pour un prix fixé en avance, promesse qui aurait été formalisée sous seing privé et non en la forme authentique uniquement pour éviter un nouveau litige avec B.X.\_\_\_\_\_. En exécutant le contrat de bail pendant toute la période au cours de laquelle ce litige a duré, puis en

refusant finalement de vendre la villa en dépit de la clause de promesse de vente contenue dans le même contrat que celui prévoyant le contrat de bail, l'intimée aurait adopté un comportement manifestement contradictoire.

L'appelant ne saurait cependant être suivi sur ce point. En effet, les premiers juges ont considéré, à juste titre, que l'on se trouvait en présence d'un contrat mixte, dont le centre de gravité relevait manifestement des dispositions en matière de vente immobilière s'agissant de la question du transfert de la propriété de la villa litigieuse, les parties ayant la réelle et commune intention de se lier par une promesse de vente immobilière, ce que l'appelant ne conteste du reste pas dans son écriture. Il s'ensuit que l'exécution du contrat de bail par l'intimée ne revêtait qu'un caractère accessoire en comparaison de la question du transfert des droits immobiliers, de sorte que l'on ne saurait tirer quoi que ce soit de l'exécution de ce contrat en faveur de l'appelant. Celui-ci n'a du reste jamais procédé à l'annotation de ce bail au registre foncier, comme le prévoyait le contrat conclu en 2006.

**3.3.2** L'appelant soutient ensuite que la promesse de vente ne serait pas nulle en ce sens qu'elle serait sans effets, mais qu'elle constituerait bel et bien un engagement valable de formaliser la vente ultérieurement par un acte authentique.

Dans la mesure où cet accord ne revêtait pas la forme authentique prévue par l'art. 216 al. 2 CO, l'inobservation de celle-ci entraîne en soi la nullité de l'acte (art. 11 al. 2 CO), de sorte qu'on ne voit pas que l'on puisse considérer que l'engagement pris par les parties serait valable et qu'il les obligerait à formaliser l'acte de vente sous forme authentique une fois terminées les procédures intentées par B.X.\_\_\_\_\_, ce d'autant moins qu'interrogé sur sa compréhension de la clause ajoutée lors de la reprise du bail par l'appelant le 14 février 2013, celui-ci a admis qu'il était clair pour « *tout le monde* », soit y compris pour lui-même, que la promesse de vente devait revêtir la forme authentique. Par ailleurs, on relève que l'appelant a requis le 25

février 2015, certes après la fin du litige opposant l'intimée à B.X.\_\_\_\_\_, de formaliser l'accord qui liait les parties et de le faire inscrire au registre foncier, ce qui démontre qu'il était conscient que la promesse de vente n'était pas susceptible de déployer des effets juridiques en l'état. Même s'il fallait considérer que cette promesse constituait un engagement valable de formaliser la vente ultérieurement par un acte authentique, comme le soutient l'appelant, celui-ci ne peut de toute manière pas en réclamer l'exécution puisque, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, le transfert des droits et des obligations de la promesse de vente, du premier cocontractant - à savoir la société B.\_\_\_\_\_ - au deuxième cocontractant - soit l'appelant personnellement - s'avère également nul, faute de respecter la forme authentique, étant relevé que l'appelant avait par la suite fait établir un projet de vente en faveur d'une société à responsabilité limitée, dont il était l'associé gérant, avant d'y renoncer en indiquant qu'il serait personnellement l'acquéreur du bien litigieux.

Au demeurant, l'appelant perd de vue que l'intimée n'a pas entrepris d'actes d'exécution quant au transfert des droit de propriété, ayant constamment refusé de se rendre chez le notaire pour la signature des projets en ce sens. En outre, les négociations entre les parties sur la vente de la villa n'étaient pas achevées à la fin du litige opposant l'intimée à B.X.\_\_\_\_\_ et portaient sur des éléments essentiels du contrat de vente immobilière, à savoir le prix, qui a été augmenté par une offre de l'appelant à 1'250'000 fr. le 28 avril 2016, voire l'entrée en jouissance rétroactive au 1<sup>er</sup> août 2016 sur laquelle les parties ne sont du reste pas parvenues à s'entendre. Enfin, on ne saurait reprocher à l'intimée d'avoir définitivement renoncé à la vente compte tenu des circonstances, en particulier du risque de perdre l'exonération fiscale dont elle bénéficiait en cas de vente de l'objet à un prix de faveur.

Le grief est par conséquent mal fondé.

#### **4.**

**4.1** L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir examiné si le vice de forme invoqué par l'intimée serait contraire à la *ratio legis* de l'art. 216 al. 2 CO, qui doit protéger les parties de décisions hâtives. Or, la volonté de l'intimée de conclure une promesse de vente en faveur de l'appelant résulterait d'un long processus au cours duquel elle aurait été représentée et assistée d'hommes de loi. Ainsi, sa volonté de vendre l'immeuble préexistait à l'offre d'achat de l'appelant, au sujet de laquelle l'intimée avait mûrement réfléchi. L'intimée avait contacté l'autorité de surveillance des fondations par l'intermédiaire d'un conseil, puis avait formalisé un accord écrit à l'aide d'hommes de loi, Me N. \_\_\_\_\_ faisant partie du Conseil de fondation. Pas moins de onze mois se seraient écoulés entre l'offre de l'appelant et la conclusion du contrat du 18 novembre 2006. L'intimée aurait confirmé clairement sa volonté de vendre l'objet litigieux par une promesse de vente dans l'avenant de 2008. Aussi, le vice de forme de l'absence de forme authentique aurait été invoqué par l'intimée dans un but manifestement étranger à cette exigence de forme légale. Le fait pour l'intimée de se prévaloir de l'éventualité de perdre le bénéfice de l'exonération fiscale, quasiment dix ans après la signature du contrat de bail et huit ans après la signature de l'avenant, ne lui serait d'aucune aide, dès lors que cette perte n'interviendrait qu'en cas de vente à un prix de faveur. Or, le prix de l'immeuble fixé dans les conventions de 2006 et 2008 correspondrait à la moyenne des montants fixés par les expertises, de sorte qu'il ne s'agirait pas d'un prix de faveur. Le non-aboutissement de la vente serait uniquement dû au comportement abusif de certains membres du conseil de l'intimée, que l'appelant n'aurait pas à supporter.

**4.2** Comme la vente d'immeubles (art. 216 al. 1 CO), la promesse de vente immobilière doit être passée en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO ; ATF 135 III 295 consid. 3.2). Cette forme solennelle vise notamment à éviter aux parties des engagements irréfléchis en s'assurant qu'elles comprennent la portée de leurs engagements et expriment leur volonté de façon claire et complète (ATF 140 III 200 consid 4.2, JdT 2014 II 401 ; ATF 118 II 32 consid. 3d). La forme authentique doit porter sur tous les

éléments objectivement essentiels du contrat, ainsi que sur les points subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente ; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente.

La loi soumettant la validité de la promesse de vente immobilière au respect de la forme authentique, l'inobservation de celle-ci doit en soi entraîner la nullité de l'acte (art. 11 al. 2 CO ; ATF 106 11 146 consid. 3 p. 151).

Le respect de la forme ayant un caractère impératif et absolu, il n'y a en principe pas lieu de se demander si le but pour lequel l'exigence de forme a été instituée (protection des parties et/ou intérêt public à disposer d'un acte juridique clair et sûr) a été affecté ou non par le vice de forme (ATF 120 11 341 consid. 4b ; TF 4A\_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.3).

**4.3** En l'occurrence, on ne saurait suivre le raisonnement de l'appelant. En effet, la longueur du processus s'explique dans le cas présent par l'existence d'un important litige successoral entre l'intimée et B.X.\_\_\_\_\_, lequel apparaissait susceptible de remettre en cause les droits mêmes de l'intimée sur l'immeuble litigieux. Durant toutes ces années, les parties n'ont ainsi entrepris aucune démarche en ce qui concerne le projet de vente de la villa, pas plus qu'elles n'ont fait inscrire le contrat de bail au registre foncier. Cela vaut également pour la prétendue « *préexistence* » de la volonté de l'intimée de céder l'immeuble à l'appelant, celle-ci apparaissant plus que douteuse au vu de l'issue incertaine du litige opposant l'intimée à B.X.\_\_\_\_\_, qui contestait notamment la qualité d'héritière de l'intimée. Les parties ont d'ailleurs prévu une référence directe au litige successoral dans l'avenant du 27 août 2008. L'ensemble de ces facteurs n'était pas de nature à simplifier les conventions envisageables pour tenir compte des volontés - potentiellement évolutives au regard de l'écoulement du temps dû au

litige successoral – des parties au litige, indépendamment de l'intervention d'hommes de loi. Compte tenu des éléments essentiels qui n'avaient pas encore été réglés au moment où le litige successoral a définitivement pris fin, les parties ont poursuivi leurs négociations, notamment sur le prix de vente. La question de l'exonération fiscale, en cas de vente à un prix de faveur à l'un des membres du Conseil de fondation de l'intimée, est devenue – alors seulement – plus que jamais actuelle. On relèvera que le prix de la villa a été évalué à 1'360'000 fr. en 2016, de sorte que l'admission d'un prix de faveur – de 1'250'000 fr. pour l'appelant – entrerait sérieusement en ligne de compte selon le courrier de l'autorité fiscale du 16 mars 2017, les développements de l'appel contredisant les faits établis à cet égard.

Dans ces circonstances, on ne décèle pas l'utilisation invoquée par l'appelant d'une institution juridique à des fins étrangères.

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté s'agissant de la conclusion principale de la demande.

## **5.**

**5.1** L'appelant conteste encore l'appréciation faite par les premiers juges de sa conclusion subsidiaire en paiement d'un montant de 400'000 fr., réduite dans ses plaidoiries écrites à 300'000 fr., ce montant étant censé correspondre au préjudice subi en raison de la violation des obligations contractuelles de l'intimée tendant au transfert de l'immeuble litigieux pour le prix qui avait été convenu. Il fait valoir que les conclusions de la demande peuvent s'écarter de celles figurant dans l'autorisation de procéder, aux conditions de l'art. 227 CPC. Selon l'appelant, la conclusion en dommages-intérêts relèverait de la même procédure ordinaire et présenterait un lien de connexité avec la dernière prétention, les deux prétentions visant à sanctionner la même violation contractuelle, à travers une conclusion en exécution, respectivement une conclusion en dommages-intérêts.

**5.2** Selon l'art. 202 al. 2 CPC, la requête de conciliation contient la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description de l'objet du litige. Ces deux dernières exigences permettent de circonscrire le litige et d'assurer une certaine prévisibilité au processus de conciliation et à ses éventuelles suites procédurales. Les conclusions peuvent être modifiées ou complétées lors de la phase de conciliation (art. 227 CPC par analogie). L'autorisation de procéder devra cependant mentionner les modifications opérées. L'autorité de conciliation attire par ailleurs l'attention des parties en cours de procédure sur les éventuels vices touchant leurs conclusions, en leur accordant éventuellement un délai pour rectifier l'acte.

Dans la suite de la procédure, les conclusions de la demande doivent correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC, à savoir si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure (art. 227 CPC al. 1 CPC) et si elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 let. a CPC) ou si la partie adverse consent à la modification (art. 227 al. 1 let. b CPC) (TF 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 ; CACI 16 mars 2017/73).

Il y a modification de la demande au sens des art. 227 et 230 CPC lorsque le droit à la protection juridique que la partie fait valoir (Rechtsschutzanspruch) est modifié ou qu'une nouvelle prétention est invoquée. Le contenu de ce droit résulte du prononcé requis (Rechtsbegehren) et du conglomérat de faits à la base de celles-ci. Le prononcé requis doit consister en une affirmation ayant une conséquence juridique (Rechtsfolgebehauptung) assorti d'une conclusion (Rechtsschutzantrag) condamnatoire, formatrice ou en constat (TF 4A\_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1, RSPC 2015 p. 233 note Droese). Il n'y a pas modification de la demande lorsque, sur la base d'un même complexe de faits, la prétention est basée sur un autre fondement juridique (Anspruchsgrundlage) qu'initialement (par exemple, action en exécution de contrat, puis enrichissement illégitime) (TF 5A\_390/2017 du 23 mai 2018 consid. 2.3.2 ; 4A\_255/2015 du 1<sup>er</sup> octobre 2015 consid. 2.2.3, RSPC 2016 p. 111 note Bohnet).

Un lien de connexité au sens de l'art. 227 al. 1 let. a CPC n'existe pas seulement lorsque la prétention est fondée sur un même contrat ou un même état de faits, mais aussi lorsqu'elle se base sur un même complexe de faits ou un complexe voisin. Il s'agit de procéder à une balance entre l'intérêt du défendeur à ce que sa défense ne soit pas entravée de manière excessive et les motifs d'économie de procédure et de recherche de la vérité matérielle (TF 4A\_255/2015 du 1<sup>er</sup> octobre 2015 consid. 2.2, RSPC 2016 p. 111 note Bohnet, déjà cité). Pour examiner le lien de connexité entre la conclusion nouvelle et la demande initiale, le contenu de la prétention juridique se détermine, selon la jurisprudence, au regard de l'action ouverte, des conclusions de la demande et des faits invoqués à l'appui de celle-ci, autrement dit par le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent (TF 5A\_16/2016 du 26 mai 2016 consid. 5.1, RSPC 2016 p. 415, note Bohnet, déjà cité).

## **5.3**

**5.3.1** Les premiers juges ont retenu que le complexe de faits sur lequel se fondait la conclusion subsidiaire tendant au paiement d'un montant de 400'000 fr. demeurait certes inchangé, que les conclusions étaient soumises à la même procédure, soit la procédure ordinaire et qu'une partie pouvait changer son argumentation juridique en cours de procédure. Toutefois, l'objectif de l'art. 227 CPC ne paraissait pas être celui de permettre à une partie de rectifier des conclusions incomplètes et/ou mal dirigées *ab initio*. La recevabilité des conclusions modifiées de l'appelant était donc sujette à caution. Cela étant, la question de la recevabilité de ces conclusions pouvait rester ouverte, vu l'issue de la procédure.

**5.3.2** L'appréciation des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique. Dès lors que la conclusion principale de l'appelant s'avère dépourvue de tout fondement et que son rejet par l'autorité intimée a été confirmé en appel (cf. consid. 3.3 et 4.3 ci-dessus), il doit en aller de même en ce qui concerne la conclusion subsidiaire, qui tend à sanctionner la même violation

contractuelle et repose sur le même complexe de faits. Au surplus, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, la réparation du dommage positif est exclue en matière de responsabilité précontractuelle.

Par conséquent, le grief est mal fondé.

**6.**

**6.1** En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

**6.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 13'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et compensés avec l'avance de frais versée par celui-ci (art. 111 al. 1 CPC).

**6.3** Selon l'art. 7 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6), pour une valeur litigieuse de 1'250'000 fr., le défraiement de l'avocat est fixé entre 6'000 et 40'000 francs, compte tenu de l'importance de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré à la procédure. En l'espèce, l'activité de l'intimé s'est limitée au dépôt d'une réponse de six pages et demie, dont trois pages consacrées aux moyens soulevés par l'appelant. L'application de l'art. 7 TDC entraînerait une disproportion manifeste entre le travail effectif du mandataire et le montant des dépens, de sorte qu'il y a lieu, en application de l'art. 20 al. 2 TDC, de fixer les dépens de deuxième instance à 2'000 francs.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel est rejeté.

**II.** Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 13'500 fr. (treize mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'appelant M.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'appelant M.\_\_\_\_\_ doit verser à l'intimée H.\_\_\_\_\_ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me François Besse (pour M.\_\_\_\_\_),
- Me Pierre Chiffelle (pour H.\_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :