

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 25 août 2025

---

Composition : M. OULEVEY, vice-président  
Mme Courbat et M. de Montvallon, juges  
Greffière : Mme Lannaz

\*\*\*\*\*

**Art. 2 al. 1 CC ; 310 let. a et b CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **X.** \_\_\_\_\_ **SA**, à [...], contre le jugement rendu le 9 février 2023 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **D.** \_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.**           **a)** Par jugement du 9 février 2023, motivé le 14 septembre 2023, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté la demande déposée le 3 février 2016 par X.\_\_\_\_\_ SA à l'encontre de D.\_\_\_\_\_ (I), a annulé la poursuite n°[...], initiée par X.\_\_\_\_\_ SA, pour un montant de 189'397 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 17 février 2015, auprès de l'Office des poursuites et faillites de l'Ouest lausannois (II), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 35'868 fr. 45, à la charge de X.\_\_\_\_\_ SA (III), a astreint X.\_\_\_\_\_ SA à verser à D.\_\_\_\_\_ la somme de 40'425 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

**b)** En droit, les premiers juges ont été amenés à déterminer si D.\_\_\_\_\_ avait engagé sa responsabilité dans le cadre de négociations portant sur un projet immobilier mené par la société X.\_\_\_\_\_ SA, celle-ci requérant le paiement des frais auxquels elle avait consenti en vue de la réalisation du projet qui n'avait finalement pas abouti. Le tribunal a tout d'abord écarté toute responsabilité contractuelle, avant de se pencher sur une éventuelle responsabilité précontractuelle, à savoir la responsabilité fondée sur la confiance. Les premiers juges ont considéré qu'il ne pouvait être retenu que D.\_\_\_\_\_ avait déçu une certaine confiance que X.\_\_\_\_\_ SA avait placée en lui en agissant de mauvaise foi et, par surabondance, ils ont relevé que X.\_\_\_\_\_ SA n'avait pas apporté la preuve que les frais qu'elle avait dû supporter en lien avec ledit projet auraient été évités si D.\_\_\_\_\_ avait continué à adhérer au projet. Le tribunal a enfin exclu toute *culpa in contrahendo*, considérant que D.\_\_\_\_\_ n'avait pas violé de quelconques devoirs de comportement au cours des pourparlers. Ainsi, aucune responsabilité précontractuelle ne pouvait être retenue. Compte tenu de cela, les premiers juges ont annulé la poursuite initiée par X.\_\_\_\_\_ SA à l'encontre de D.\_\_\_\_\_, celui-ci ayant pris une conclusion reconventionnelle en ce sens.

**B. a)** Par acte du 16 octobre 2023, X.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que D.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) soit astreint à lui verser la somme de 189'397 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 17 février 2015, et que l'opposition formée au commandement de payer n°[...] de l'Office des poursuites de l'Ouest lausannois soit définitivement levée à concurrence de la somme précitée. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**b)** Par acte du 17 janvier 2024, l'intimé a déposé une requête en fourniture de sûretés en garantie des dépens auprès de la Cour de céans, en concluant, sous suite de frais et dépens, à ce que l'appelante soit astreinte à constituer des sûretés de premières qualités, sous forme de liquidités déposées sur un compte de l'Etat de Vaud ou sous forme de caution solidaire ou de garantie à première demande délivrée par une banque suisse de premier ordre, respectivement par une banque cantonale, à concurrence d'un montant de 20'000 fr., dans les dix jours dès la notification de la présente ordonnance. Il a également requis des mesures d'instruction tendant à la production des comptes de pertes et profits, des bilans, procès-verbaux des séances de l'Assemblée générale des actionnaires, des séances du Conseil d'administration et des rapports de gestion pour les exercices 2020 à 2022, respectivement pour l'exercice 2023 (comptes intermédiaires).

Par déterminations du 12 février 2024, l'appelante a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête précitée.

Le 13 février 2024, l'intimé a déposé des déterminations spontanées.

Le 23 février 2024, l'appelante a spontanément déposé des déterminations complémentaires.

Par ordonnance du 21 mai 2024, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a rejeté la requête en fourniture de sûretés et a dit que les frais judiciaires et dépens de l'ordonnance suivaient le sort de la cause au fond.

**c)** Le 19 juin 2024, l'intimée a déposé une réponse, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**d)** Par déterminations spontanées du 1<sup>er</sup> juillet 2025, l'appelant a persisté dans ses conclusions.

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

**1.** L'appelante, X. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante), est une société anonyme de droit suisse, inscrite au Registre du commerce depuis le 12 octobre 2012, dont le siège est sis dans la commune de [...]. A teneur de son inscription au Registre du commerce, elle a pour but : *« fournir tous services et conseils dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme, du développement immobilier, de la construction et de la gestion de portefeuilles immobiliers (asset management immobilier) ainsi que conseiller ou participer à toute prise de participation ou opérations financières y compris l'achat, la vente, le courtage et l'exploitation d'immeubles, à l'exclusion de toutes opérations prohibées par la LFAIE (cf. statuts pour but complet) ».*

L'intimé, D. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé), originaire de [...], est domicilié à [...]. Il travaille dans le domaine de « l'automatisme » et n'exerce pas d'activités dans le domaine du droit foncier et immobilier.

**2.** U. \_\_\_\_\_ est président du conseil d'administration de l'appelante, au bénéfice d'une signature individuelle. Il est développeur immobilier dans le domaine de la construction. Il travaillait au moment des

faits au sein de B.\_\_\_\_\_ SA, entreprise générale de construction immobilière appartenant au Groupe [...], en qualité de [...].

**3.** L'intimé a vécu toute sa jeunesse, avec sa famille, ses parents et son frère, sur le territoire de la commune de [...], au [...].

**4.** L'intimé est propriétaire, sur le territoire de [...], de deux parcelles nos [...] et [...], acquises par succession, situées le long de la [...], soit la rue principale de [...].

**5.** Un très ancien mazot est implanté depuis plusieurs générations sur la parcelle n° [...] sise à [...] et a, par le passé, abrité [...]. Ce mazot est un bien authentique du [...], qui constitue une des caractéristiques de l'ancien village de [...] mais il n'est pas un monument historique et n'est pas inscrit dans un inventaire.

**6.** L'intimé est attaché au patrimoine de son village ainsi qu'à son mazot, lequel suscite l'intérêt de la population de [...] en raison de son aspect et de sa situation le long de la rue [...].

**7.** Il ressort du « Schéma directeur et le rapport de présentation cahier des prescriptions générales, dossier provisoire octobre 2012 » qu'« *Hormis quelques constructions plus récentes repérées, les chalets de la Zone [...] sont dignes d'intérêt et inventoriés* ».

**8.** Les immeubles nos [...], [...] et [...] de la commune de [...] sont propriétés de l'hoirie de feu J.\_\_\_\_\_.

**9.** L'immeuble n° [...] de la commune de [...] est propriété de la Société coopérative de P.\_\_\_\_\_.

**10.** L'appelante allègue qu'au début de l'année 2012, elle s'est mise en « pourparlers » avec l'intimé, l'hoirie de feu J.\_\_\_\_\_ et Société coopérative de P.\_\_\_\_\_ en vue de la réalisation d'un projet immobilier

sur les parcelles nos [...], [...], [...], [...], [...] et [...] au lieu-dit [...], sur la commune de [...] (ci-après : le projet T.\_\_\_\_\_).

Entendu en qualité de représentant de l'appelante, U.\_\_\_\_\_ a déclaré que l'appelante avait eu l'idée du projet immobilier. Il a expliqué avoir été lui-même à la recherche de terrains pour développer ce projet et que l'intimé était intéressé par un projet pour son terrain.

Le témoin W.\_\_\_\_\_, représentant de Société coopérative de P.\_\_\_\_\_, a déclaré qu'ils s'étaient vus avec l'intimé une première fois autour d'un café et que, selon son souvenir, l'appelante lui avait été présentée plus tard par l'intimé. Il a précisé ignorer qui l'avait contacté en premier.

Lors de son audition, le témoin M.\_\_\_\_\_, habitant de [...], a déclaré que le représentant de l'appelante, U.\_\_\_\_\_, était à l'initiative du projet. Il a expliqué que celui-ci l'avait approché pour savoir s'il y avait des terrains à vendre à [...]. Il a ajouté qu'il avait un ami, M.\_\_\_\_\_, qui souhaitait vendre son terrain et qu'il l'avait mis en relation avec U.\_\_\_\_\_. Il a précisé que l'intimé n'était, de son point de vue, pas impliqué depuis le début.

L.\_\_\_\_\_, notaire ayant instrumenté la constitution de l'appelante, a déclaré que l'intimé n'était pas à l'initiative du projet. Il a expliqué que l'un des membres de l'hoirie S.\_\_\_\_\_ était un ami proche qui lui avait demandé de suivre le projet de près. Il a expliqué que les premiers contacts avaient été plutôt entre U.\_\_\_\_\_, la P.\_\_\_\_\_ et l'hoirie S.\_\_\_\_\_. Il a ajouté que l'intimé avait très vite rejoint le projet et qu'il avait senti qu'il était pleinement partie prenante. Il a ajouté que l'intimé aurait presque été « stupide » de ne pas prendre le train, compte tenu de l'emplacement de sa parcelle.

On retiendra que l'appelante a initié le projet T.\_\_\_\_\_ et qu'elle a recherché pour ce faire à acquérir les parcelles nos [...], [...], [...], [...] et [...].

**11.** I.\_\_\_\_\_, ressortissant [...], souhaitait s'établir à [...]. Pour ce faire, il était prêt à investir, à hauteur de 6 millions de francs, dans le projet T.\_\_\_\_\_. Un accord oral à ce sujet a été passé entre l'appelante et I.\_\_\_\_\_.

**12.** Le 29 mars 2012, H.\_\_\_\_\_, Cheffe de l'unité du Département [...], a adressé le courrier suivant à l'Ambassade de Suisse à [...], au sujet d'I.\_\_\_\_\_ :

« Permis de séjour et d'établissement en faveur de M. I.\_\_\_\_\_-[...]1971  
Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous confirmons soutenir la demande de M. I.\_\_\_\_\_ dans le but d'obtenir une décision favorable en matière de permis de séjour et d'établissement au sens de articles 30 LEtr et 32 OASA. En effet, M. I.\_\_\_\_\_ souhaite transférer le centre de ses intérêts en Suisse, en particulier en [...]. Nous avons pu prendre connaissance des domaines de compétences et d'intérêts du requérant et avons été enthousiasmés par la qualité des projets réalisés dans le domaine biotechnologique.

Nous précisons que les contacts avec M. I.\_\_\_\_\_ ont été faits au travers de la Banque [...] à [...] qui entretient des relations avec le requérant. Dans le cadre de cette collaboration avec l'institut bancaire helvétique, des démarches ont été initiées en vue de favoriser un investissement de M. I.\_\_\_\_\_ dans notre économie [...], plus particulièrement pour des projets représentant un intérêt économique majeur. [...] ».

**13.** A la suite de la votation sur les résidences secondaires, les prix et les perspectives de rentabilisation du projet T.\_\_\_\_\_ ont été revus à la baisse.

**14.** Le 6 mars 2012, U.\_\_\_\_\_ a envoyé à l'intimé un courriel, en utilisant le logo de B.\_\_\_\_\_ SA, indiquant notamment ce qui suit :

« Je vous envoie le document pour discussion sur les délais, le dédit éventuel, etc. ».

Par courriel du 14 mars 2012, l'intimé lui a répondu ce qui suit :

« Bonjours [sic]

Le document que vous m'avez envoyé me semble correct.

A présent vu le résultat des votations je ne sais pas si vous êtes toujours intéressé.

Il resterait encore à définir le montant de la dédite.

Avez-vous une proposition (certainement autour de 10%) ? [...] ».

Par courriel du 15 mars 2012, U.\_\_\_\_\_ a adressé ce qui suit à l'intimé :

« Bonjour,

Je ne vous cache pas que la votation est sacrés [sic] coup et je ne sais pas comment la commune de [...] va agir. Je reviens vers vous en début de semaine prochaine. ».

Par courriel du 16 mars 2012, l'intimé a répondu ce qui suit :

« Pas de problème,

C'est un peut être coup dur, mais à long terme ce sera bénéfique pour le [...] (même si je ne peux plus vendre le terrain).

[...] ».

Par courriel du 19 mars 2012, U.\_\_\_\_\_ a indiqué ce qui suit à l'intimé :

« Bonjour

Je reviens vers vous concernant votre terrain.

J'ai redimensionné le projet en tenant compte des nouveaux paramètres qui sont :

- Obligation d'être une résidence principale
- Prix moyen de vente entre 5500 et 6500.- le m2 (déjà cher pour un 100 m2) au lieu des 9000 à 10'000 avant la votation
- Redimensionnement du projet

Il en découle une forte diminution du potentiel de l'opération que j'estime de l'ordre de 50% sur la totalité des facteurs cumulés.

Je vous propose à contrecoeur un prix de 1000.- le m2.

Je vous laisse réfléchir mais je pense que ce prix est encore haut. [sic] ».

Par courriel du 26 mars 2012 adressé à U.\_\_\_\_\_, l'intimé lui a répondu ce qui suit :

« Bonjour

Ce n'est pas une surprise que le prix ait diminué. Je m'y attendais

Je propose donc 300'000 pour la parcelle. Avec 10% en cas de dédite.

Je pense que vous devez réétudier la situation avec votre client [...] ».

Par courriel du 3 avril 2012, U. \_\_\_\_\_ a informé l'intimé qu'il était d'accord de signer une promesse d'achat de vente pour la parcelle n° [...] et qu'il allait faire finaliser le document par Me L. \_\_\_\_\_. U. \_\_\_\_\_ n'a pas présenté, à ce stade, la moindre esquisse du projet à l'intimé.

**15.** Le 29 octobre 2012, l'Office fédéral des migrations (ODM) a délivré une « autorisation habilitant les représentations suisses à délivrer un visa (AE) » à I. \_\_\_\_\_, pour une durée de séjour d'une année.

**16.** Le 19 novembre 2012, l'intimé a adressé à U. \_\_\_\_\_ le courriel suivant :

« Bonjour

Concernant la [sic] Mazot

Je n'aimerais pas prêter votre projet à cause de l'emplacement du Mazot. Mais c'est un problème connu depuis le début.

Pour ma part j'accepte de le déplacer, si la commune le permet, et si c'est techniquement possible.

C'est ce que j'ai promis, je tiens ma promesse.

Je n'ai pas l'intention de le vendre pour le moment, et je n'ai pas envie qu'il soit détruit.

Ce n'est peut-être pas un monument historique, mais il a sa place dans la [sic] village, et il fait partie de son histoire. C'était [...].

C'est en conservant d'ancien bâtiment qu'on donne de la valeur à la rue [...]. Je suis le premier à critiquer ceux qui détruisent [sic] le patrimoine seulement par cupidité, donc je ne vais pas agir de la sorte moi-même.

Je connais déjà des gens qui feraient opposition.

Je pense qu'il faut le déplacer de l'autre côté de la laiterie, au bout de la parcelle de la laiterie, ils [sic] se trouverait dès [sic] lors à côté [sic] d'un chalet de la même époque.

Sans avoir déjà fait une étude poussée de la nouvelle construction que vous projetez [sic], vous devez déjà avoir une idée de ce qui pourrait se faire.

Je pense que simplement avec des croquis, il faut organiser une rencontre avec la commune et son « architecte » et arriver déjà à un premier accord de principe.

De plus il semblerait que la commune tient à ce que cette [sic] entrepreneur s'installe à [...] [sic] ».

**17. a)** Le 24 novembre 2012, les parties ont signé un « acte de promesse de vente et d'achat et pacte d'emption » relatif à la parcelle n° [...], devant le notaire L. \_\_\_\_\_, à [...].

L'article II « Promesse de vente et d'achat » a la teneur suivante :

« M. D. \_\_\_\_\_ promet de vendre à la société X. \_\_\_\_\_ SA, représentée comme ci-devant, qui de son côté s'engage à acheter la parcelle N°[...] et ce, pour le prix de CHF 300'000.- (trois cent mille francs), montant payable comme suit :

- la totalité du montant du prix de vente sera versée pour le 15.12.2014 (quinze décembre deux mille quatorze) au plus tard sur le compte du notaire à charge pour lui de verser au vendeur au retour de l'acte du Registre Foncier suite à l'exercice du droit d'emption.

1. Cette promesse de vente est conclue pour une durée échéant le 15.12.2014 (quinze décembre deux mille quatorze).

2. Condition : cet acte est soumis à la condition suspensive que la société X. \_\_\_\_\_ SA puisse acquérir de manière concomitante les parcelles Nos [...], [...], [...] et [...] de la Commune de [...] ainsi qu'elle obtienne le permis de construire.

3. En cas d'opposition à l'acquisition de l'une ou l'autre des parcelles précitées ou au permis de construire, cette promesse de vente et d'achat et pacte d'emption pourra être prolongée jusqu'au 15.06.2015 (quinze juin deux mille quinze) ».

L'article « IV. Emption » chiffre 8 prévoit ce qui suit :

« Les parties attestent que le contrat de vente de l'immeuble n'est pas lié à un contrat d'entreprise ou à un contrat de vente portant sur une construction future, conclu soit avec le vendeur, soit avec un tiers. ».

**b)** Lors de cette séance devant le notaire L. \_\_\_\_\_, l'intimé a fait remarquer au notaire qu'il fallait régler le problème de la parcelle n° [...] et de son mazot. U. \_\_\_\_\_ a indiqué à l'intimé que le sort du mazot serait discuté et négocié ultérieurement et que l'intimé « tenait le couteau par le manche » au sujet de la parcelle n° [...], dont il était propriétaire.

Entendu en cours d'instruction au sujet de cette séance et du mazot, le notaire L. \_\_\_\_\_ a déclaré que le mazot était un marqueur de la rue [...] et qu'il aurait été bien de son point de vue qu'il soit déplacé soit en face, soit sur la route [...]. Il a expliqué que l'intimé était sensible à la question du déplacement mais qu'il adhérait néanmoins à la démarche. A son souvenir, U. \_\_\_\_\_ prenait en compte les souhaits de l'intimé. Le témoin L. \_\_\_\_\_ a exprimé que l'intimé se rendait compte que le mazot faisait partie du patrimoine local et il n'aurait pas accepté qu'on le détruise. Selon lui, l'intimé souhaitait que le mazot soit déplacé en face ou sur la rue [...], dans les deux alternatives, au bord de la rue [...]. Il a ajouté qu'à son souvenir, l'intimé ne s'était pas adressé à lui pour régler les questions « du foncier » relatives à la parcelle n° [...] et précisé qu'il y avait encore un acte qui devait être fait ultérieurement. Il a déclaré qu'au moment où l'acte avait été instrumenté, il n'y avait alors pas de projet. Il a précisé qu'il n'avait pas instrumenté d'acte de vente pour la parcelle n° [...], où se trouvait le mazot, et qu'il fallait commencer à maîtriser le foncier par rapport à la promesse de vente et le reste était censé suivre. Il a ajouté qu'U. \_\_\_\_\_ lui avait adressé un courriel avant l'instrumentation des actes lui disant que les frais de déplacement du mazot seraient pris en charge par l'appelante.

Les déclarations du témoin L. \_\_\_\_\_, corroborées par l'intimé lui-même, sont probantes et les faits en découlant sont tenus pour établis.

**18.**        Aucun accord n'a été conclu, ni signé, entre les parties, ni sous seing privé, ni en la forme authentique, concernant la parcelle [...] et le mazot.

**19.**        Le 24 novembre 2012, l'appelante et la Société coopérative de [...] ont signé un « acte de promesse de vente et d'achat et pacte d'emption », relatif à la parcelle n° [...].

L'article II intitulé « Promesse de vente et d'achat » prévoit notamment ce qui suit :

« 1. Cette promesse de vente est conclue pour une durée échéant le 15 juin 2014.

4. En cas d'opposition à l'acquisition de l'une ou l'autre des parcelles précitées ou au permis de construire, cette promesse de vente et d'achat et pacte d'emption pourra être prolongée jusqu'au 15 juin 2015 (+ 1 an) ».

L'article IV chiffre 7 prévoit ce qui suit :

« Les parties attestent que le contrat de vente de l'immeuble n'est pas lié à un contrat d'entreprise ou à un contrat de vente portant sur une construction future, conclu soit avec le vendeur, soit avec un tiers. ».

Le représentant de la Société coopérative de la P. \_\_\_\_\_ a, lors de son audition en qualité de témoin, déclaré être d'accord de renouveler la promesse de vente et être toujours disposé à céder sa parcelle.

**20.** Le 11 décembre 2012, l'appelante et F. \_\_\_\_\_ sàrl ont signé une convention pour le projet T. \_\_\_\_\_ (ci-après : la convention).

Il ressort du préambule de cette convention que « *Les parties se sont rencontrées pour envisager un partenariat pour le mandat d'architecture du projet permettant à terme sa construction en entreprise totale ou en lots séparés avec une autre entreprise de construction. Les parties s'accordent une exclusivité réciproque pour le développement et la réalisation du projet en question (sous réserve de la réalisation effective du projet) ».*

L'article 3.2 de la convention a la teneur suivante :

« Les prestations par l'Architecte se feront par étapes successives, soit :

- o Etape 1 : Dossier d'enquête et d'aide à la commercialisation,
  - Avant-projet de l'ouvrage,
  - Projet et élaboration du dossier d'enquête [...],
  - Dépose d'éventuels permis modificatifs,
  - Suivi dudit dossier et obtention du permis de construire tout recours échu,
  - Transmission des plans nécessaires à la commercialisation, y compris calcul des surfaces locatives.

L'étape 1 est déclenchée par la signature de la présente convention. [...] ».

L'article 5 intitulé « Engagements des parties » prévoit à son chiffre 5.2.2 notamment ce qui suit :

« Rémunérer, sur la base d'un mandat forfaitaire, les honoraires prévus pour chacune des 2 étapes sur la base de l'échéancier de paiement prévisionnel ci-dessous, le tableau de répartition des prestations de l'annexe 4 et la norme SIA 102, sous réserve que le Développeur en ait requis la réalisation :

o **Etape 1 - Etudes préliminaires - Dossier d'enquête (avant-projet, projet et procédure de demande d'autorisation de construire) :**

Prix forfaitaire de CHF 113'397.- HT

- Le versement est conditionné à la poursuite du projet. Le versement de la somme suivra dans les 30 jours qui suivent l'entrée en force du contrat d'entreprise totale avec le ou les investisseur (s). ».

L'article 5.4 de la convention prévoit ce qui suit :

« Dans l'hypothèse où le projet ne se réalisera pas, l'Architecte ne percevra aucune indemnité à l'exception de celles prévues pour l'étape 1, à hauteur de :

o Dossier d'enquête, avant-projet et procédure de demande d'autorisation de construire CHF 50'000.- HT.

o Ce montant sera payable comme suit : CHF 25'000.- HT 30 jours après signature de la présente convention et CHF 25'000.- HT 30 jours après le dépôt de la demande d'autorisation de construire ».

L'article 5.5 de la convention précise que le passage à l'étape 2 devra faire l'objet au préalable d'un contrat SIA entre le développeur ou son nommable et l'architecte.

**21.** Aucun contrat SIA entre l'appelante et F.\_\_\_\_\_ sàrl n'a été conclu.

**22.** Les premiers plans établis par F.\_\_\_\_\_ sàrl, produits par l'appelante, sont datés du 17 décembre 2012 et sont établis à l'échelle 1/200.

**23.** Le 4 janvier 2013, l'appelante et l'hoirie de feu J.\_\_\_\_\_ ont signé un « acte de promesse de vente et d'achat et pacte d'emption », relatif aux parcelles n°[...] à [...].

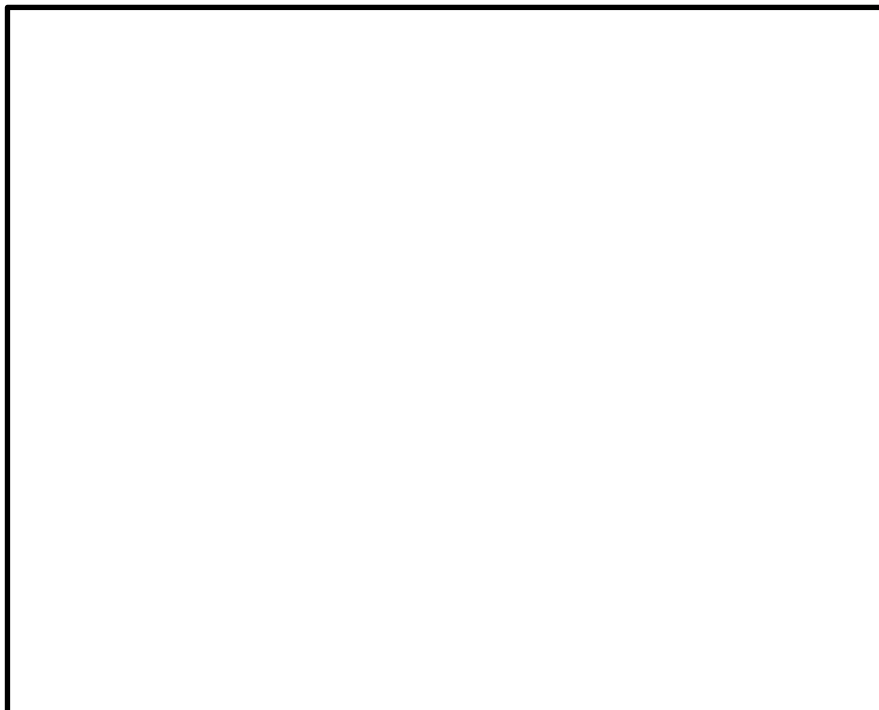
L'article IV intitulé « Emption » prévoit en son chiffre 7 ce qui suit :

« Les parties attestent que le contrat de vente de l'immeuble n'est pas lié à un contrat d'entreprise ou à un contrat de vente portant sur une construction future, conclu soit avec le vendeur, soit avec un tiers. ».

**24.** En 2013, U.\_\_\_\_\_ a présenté à l'intimé des plans qui avaient été établis sans sa consultation préalable.

**25.** Il ressort des plans établis par F.\_\_\_\_\_ sàrl, notamment les 15 février, 30 avril, 24 mai, 29 mai et 10 juillet 2013, que le mazot de la parcelle n°[...] n'est pas déplacé le long de la rue [...] mais à proximité de la parcelle portant le numéro [...].

**26.** Il ressort du plan de situation du 12 juillet 2013, établi par le géomètre Q.\_\_\_\_\_ SA, que le bâtiment sis sur la parcelle n° [...] devait être détruit, que le mazot situé sur la parcelle n° [...] devait être déplacé entre les parcelles n° [...] et [...] et qu'une nouvelle construction devait être érigée notamment sur les parcelles n° [...], [...] et [...]. Ce plan est reproduit ci-après :



- 27.** Le 19 juillet 2013, l'intimé a signé les documents suivants :
- La « Formule de demande d'autorisation de construire » ;
  - La « Mise à l'enquête du projet T. \_\_\_\_\_ » ;
  - Le « Plan dressé pour enquête publique ».

Pour convaincre l'intimé de signer les plans, U. \_\_\_\_\_ lui a fait l'éloge du projet, faisant état d'un soutien de la commune et des habitants de [...], et lui a indiqué qu'il y avait un « petit bémol » dès lors que le mazot n'avait pas pu être déplacé le long de la rue [...] comme il le souhaitait.

**28.** L'appelante allègue qu'avant la signature des plans, l'intimé était régulièrement aux côtés d'U. \_\_\_\_\_ lors de contacts avec la Société coopérative P. \_\_\_\_\_ ou de l'hoirie S. \_\_\_\_\_. Elle allègue encore qu'après la signature des plans d'enquête, l'intimé s'est rendu en compagnie d'U. \_\_\_\_\_ auprès de divers voisins afin d'obtenir leurs signatures s'agissant des questions d'accès. L'intimé conteste formellement ces allégations.

Le témoin W. \_\_\_\_\_, représentant de la Société coopérative de P. \_\_\_\_\_, a expliqué que les propriétaires avaient pris connaissance chacun de leur côté des plans et qu'il ignorait donc si l'intimé était aux côtés d'U. \_\_\_\_\_. Il a précisé qu'il n'y avait pas de contacts réguliers et qu'il n'y avait pas eu de séances où tous les acteurs étaient réunis pour une discussion. Il a ajouté qu'entre la signature de la promesse de vente et la signature des plans, il y avait eu quelques téléphones avec l'appelante qui annonçait les plans et qu'il y avait eu une séance.

Au vu des déclarations du témoin et de l'absence d'autres moyens de preuve, il a été retenu qu'il ne pouvait être tenu pour établi que l'intimé était aux côtés d'U. \_\_\_\_\_ tel que l'appelante l'allègue.

**29.** Pour l'appelante, le déplacement du mazot était une chose acquise au moment de la signature des plans et seules les modalités devaient encore être négociées, ce qui a été confirmé par le témoin Z. \_\_\_\_\_, architecte du projet T. \_\_\_\_\_. Il expliqué que ces modalités étaient la place de parc, le déplacement effectif du mazot et l'aménagement du rez-de-chaussée. Il a ajouté que l'idée était de reconstituer la parcelle et les servitudes un peu plus loin et que cela devait être fait chez un notaire.

**30.** L'appelante n'a jamais été contre le fait de maintenir le mazot présent sur la parcelle n° [...] et sa conservation a toujours été souhaitée par les parties. L'appelante allègue avoir évalué la suggestion de l'intimé pour le déplacement du mazot mais que le déplacement de l'autre côté de la laiterie n'était pas possible. Elle allègue avoir exposé cela à l'intimé.

Le témoin Z. \_\_\_\_\_, a déclaré que la question du déplacement du mazot le long de la rue [...] avait été examinée mais que cela avait été assez vite enterré en raison des contraintes, du cahier des charges légales, de la volonté de la commune de créer un fond de rue et que le mazot n'aurait pas été valorisé à cet endroit. Il a donc confirmé qu'il n'était pas possible de déplacer le mazot de l'autre côté de la laiterie faute de terrain disponible. En revanche, il n'a pas été en mesure de confirmer que cela avait été effectivement exposé à l'intimé et a précisé ne l'avoir pas fait lui-même. Il a précisé qu'il n'avait pas été en contact avec l'intimé au début du mandat. Il a expliqué qu'au moment où la convention d'architecte avait été signée, le projet n'existait pas encore et que l'intimé ne pouvait dès lors pas avoir donné son accord par rapport à ce projet. Le témoin Z. \_\_\_\_\_ a relaté avoir eu connaissance d'un courriel échangé entre U. \_\_\_\_\_ et l'intimé, dont il ressortait que l'intimé souhaitait idéalement que le mazot soit conservé ou déplacé à la rue [...].

Le témoignage de l'architecte Z. \_\_\_\_\_ est probant et les faits en découlant sont tenus pour établis.

**31.** Le 19 juillet 2013, la demande d'autorisation de construire du projet T. \_\_\_\_\_ a été déposée par F. \_\_\_\_\_ sàrl, au nom de l'appelante, auprès de la commune de [...], pour la « démolition du bâtiment existant, déplacement du mazot existant, construction d'un immeuble pour de la résidence principale, construction d'un parking enterré et des aménagements extérieurs ».

**32.** Le 2 août 2013, l'administration communale de [...] a mis à l'enquête publique, par la publication dans le bulletin officiel, le projet déposé par F. \_\_\_\_\_ sàrl au nom de l'appelante le 19 juillet 2013.

**33.** Le projet T. \_\_\_\_\_, mis à l'enquête le 2 août 2013, a soulevé 19 oppositions. Une pétition signée par quelque 130 personnes, dont certaines ne résidant pas à [...], a été déposée. L'intimé n'a pas initié la pétition précitée. Il ressort notamment ce qui suit des motifs de la pétition :

« [...] Avant tout, nous tenons à souhaiter la bienvenue à l'investisseur précité, la société X. \_\_\_\_\_. La création de résidences principales ainsi que de commerces est une véritable aubaine pour la commune et ses habitants et nous ne pouvons que nous en réjouir ! Cependant, le projet mis à l'enquête publique le 02.08.2013 ne respecte malheureusement ni la ligne du développement immobilier du village ni le travail que semble faire la CCC (Commission des Constructions de [...]) sur le schéma directeur mis en place par l'architecte conseil N. \_\_\_\_\_. Ce plan directeur est instauré afin de préserver les atouts architecturaux de notre village, entre autres les grandes toitures en sifflet. N. \_\_\_\_\_ s'est donné beaucoup de peine à éditer un magnifique livre retraçant l'histoire de l'architecture de nos chalets, si particulière à cette vallée.

**Dès lors, pourquoi laisser faire un projet qui n'est pas en adéquation avec ce travail ?**

**Les quelques erreurs architecturales du passé ne peuvent-elles pas une fois pour toute nous servir de leçon ?**

Ce projet doit d'inscrire impérativement dans une parfaite harmonie avec notre Rue [...] qui est notre **FORCE**, notre **CAPITAL**.

Nous demandons donc à ce qu'il soit totalement remanié :

- La toiture devrait être unique, une seule grande toiture en sifflet.
- Les façades doivent être traditionnelles et se lier impérativement aux façades existantes bordant la rue [...].
- Les fenêtres doivent être symétriques.
- La présence des balcons et ce même en face Nord est indispensable.
- Le mazot doit être préservé et mis en valeur. ».

Le témoin V. \_\_\_\_\_ a confirmé que le projet mis à l'enquête avait suscité un tollé et indiqué être au courant de la pétition. Il a expliqué que des gens étaient en désaccord avec le fait qu'un bâtiment de cette taille « vienne s'installer à la rue [...] ». Il a précisé qu'il y avait eu une opposition massive au projet. Il a ajouté que l'association avait fait des recommandations pour changer certains aspects du bâtiment mais qu'elle n'avait pas fait opposition en tant que telle. Il a déclaré savoir que certains membres de l'association avaient fait opposition. E. \_\_\_\_\_ a également confirmé que l'enquête avait suscité un tollé d'indignation sans pouvoir confirmer le nombre d'oppositions et de signataires de la pétition.

Le témoin R. \_\_\_\_\_, initiant de la pétition en question, a confirmé que la pétition avait été motivée par le fait que l'immeuble ne correspondait pas à ce qui existait à [...]. Il a expliqué qu'il y avait de grandes baies vitrées et qu'il n'y avait pas de balcons et de croisillons aux fenêtres ni de volets, ce qui allait à l'encontre du patrimoine de [...]. Il a ajouté que la pétition portait également sur le mazot de la parcelle n° [...] car l'appelante voulait le déplacer alors que les pétitionnaires étaient contre le déplacement du mazot.

Le souci de conserver le mazot ou de le déplacer le long de la rue [...] était partagé par la K. \_\_\_\_\_.

**34.** L'intimé allègue que le Président de [...], C. \_\_\_\_\_, qui est locataire du mazot, est intervenu auprès de lui à la suite de l'opposition

des citoyens au projet de l'appelante afin qu'une solution soit absolument trouvée pour conserver le mazot le long de la rue [...]. Cela a été confirmé par le témoin C.\_\_\_\_\_ lors de son audition. Celui-ci a ajouté que passablement de gens avaient signé la pétition et que son épouse, propriétaire d'un bien immobilier dans le village, avait fait opposition. Il a relaté avoir montré une image à l'intimé où se trouvait le mazot dans le passé car ces mazots étaient régulièrement déplacés, le long de la rue [...]. Il a ajouté que le mazot était une question émotionnelle et que l'intimé lui avait parlé de le remettre à son ancienne place. En revanche, le témoin a déclaré n'avoir pas proposé de solution à l'intimé mais que celui-ci lui avait parlé d'une discussion avec un voisin pour céder le mazot selon des modalités dont il ignorait tout.

Il est retenu que le témoin C.\_\_\_\_\_ a sollicité l'intimé afin qu'une solution soit trouvée pour conserver le mazot le long de la rue [...].

**35.** L'appelante a consulté l'architecte conseil de la commune de [...], N.\_\_\_\_\_, dans le cadre du développement du projet T.\_\_\_\_\_ ainsi que les autorités communales. Plusieurs courriels ont été échangés entre l'appelante et N.\_\_\_\_\_. Celui-ci a écrit un ouvrage sur [...] faisant l'éloge de la typologie des constructions anciennes du [...] et notamment de la [...] de [...].

**36.** Le 27 août 2013, la fondation K.\_\_\_\_\_ a adressé un courrier à la Commission des constructions, lui indiquant notamment ce qui suit :

« Quelle ne fut pas notre surprise de constater que la façade qui donne sur la rue ne possède aucun balcon, ce qui nous semble être une grossière erreur de goût si l'on veut sauvegarder l'harmonie architecturale de la rue. En effet la façade, dans un village comme le notre [*sic*] se doit d'avoir un effet accueillant et non pas un effet esthétique de repoussoir comme il semble que ce soit le cas dans le projet concerné.

Tâchons d'éviter que les futurs usagers de la rue n'aient pas que ce mot [*sic*] bouche : « **OH QUE C'EST MOCHE...** » c'est pourquoi, nous vous suggérons formellement de conseiller à l'architecte en charge du dossier de tout faire pour ajouter des balcons à cette façade et la rendre « compatible » avec l'esprit de la rue, quelles que soient les contingences techniques auxquelles il est confronté.

Même si le rôle de la Fondation est avant tout de sauvegarder le passé, nous ne pouvons nous empêcher de penser au futur et demander le respect de la phrase que la Commune de [...] affiche fièrement sur la page de garde de son site internet : « ... **Sa rue principale est bordée de chalets typiques aux balcons sculptés et aux toits en sifflet caractéristiques des constructions du [...]... »** (sic) [...] ».

**37.** Par courrier du 31 août 2013 adressé à la commune de [...], B.D.\_\_\_\_\_, nièce de l'intimé, a fait opposition au projet T.\_\_\_\_\_ mis à l'enquête le 2 août 2013.

**38.** Par courrier du 1<sup>er</sup> septembre 2013, C.D.\_\_\_\_\_, frère de l'intimé, a également fait opposition au projet.

Il ressort du dossier qu'il existe un droit de préemption sur le mazot en faveur de celui-ci qui n'est pas inscrit au Registre foncier.

**39.** La Municipalité de [...] n'a pas levé les oppositions qui ont été formées par les citoyens et résidents du village.

**40.** L'intimé a déclaré qu'après avoir constaté la « levée de boucliers » à l'encontre du projet [...], il a reçu des informations de tiers et qu'il s'est alors rendu compte, à la vue des gabarits, de la hauteur et de la largeur ainsi que du volume des deux bâtiments juxtaposés sur une longueur de 30 mètres en plein centre du village. Il a également déclaré avoir découvert que le projet obturait toute la vue et une partie de l'ensoleillement de l'appartement de la fille de son frère qui se trouvait au nord de la rue [...].

Les plans mis à l'enquête le 2 août 2013 comprenaient des vues et projections. Dans la commune de [...], les gabarits sont mis au moment de la publication de la mise à l'enquête.

Entendu en qualité de témoin, l'architecte Z.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il y avait, outre les vues et les projections, des courbes de niveaux qui ont été mises à l'enquête et confirmées par un géomètre. Il a déclaré, qu'à son sens, un profane avait toujours quelques difficultés à lire

des plans. Il a ajouté qu'une photo de maquette, sous la forme d'un croquis, avait fait l'objet de la mise à l'enquête. Il a indiqué qu'en termes de volume, le projet n'avait rien de disproportionné par rapport aux constructions de la rue [...] et que cela avait été validé et revalidé par la commission des constructions de la commune.

**41.** Par courriel du 17 septembre 2013, l'intimé a fait part à U. \_\_\_\_\_ de ce qui suit :

« Salut U. \_\_\_\_\_

J'ai parlé un peu avec mon frère, mais pour lui c'est clair, il défend les intérêts de sa fille, et pour lui ce qu'elle a à perdre et [*sic*] beaucoup plus important que ce que j'ai à [*sic*] gagner. Je ne vais pas entrer dans une guerre familiale, je te laisse te débrouiller avec lui.

Moi je pense aussi que ton projet est beaucoup trop grand pour le village, même s'il respecte le règlement. Tu dis que plus petit, tu ne rentrerais pas dans tes frais, à cause des prix du terrain.

Construis que la partie du haut du village, tu achètes que le terrain de la laiterie, et si pour des raisons de limites, il faut déplacer de 5 à 10, le mazot [...], coté [*sic*] [...] je suis certain que j'arriverai à convaincre mon frère et on trouvera un arrangement.

Les gens du quartier seront contents car le projet à diminuer [*sic*], les gens du patrimoine et les fans du petit mazot seront content [*sic*], ma nièce sera contente, [...] tourisme pourra continuer à organiser ses animations sur le terrain, ton ami [...] sera soudainement le bienvenu, car il a respecté la volonté des villageois. Moi je m'évite un conflit familiale [*sic*] qui n'en vaut pas la peine, même si je ne vend [*sic*] pas tout de suite le terrain.

Je ne connais pas le but de ton ami, si c'est seulement de s'établir à [...] avec un projet, ou il doit simplement rentrer dans ses frais, ou si il [*sic*] veut vraiment faire une affaire. Bref, ce serait une possibilité. »

**42.** L'intimé allègue n'avoir plus eu aucune nouvelle de l'appelante qui ne l'a contacté qu'en décembre 2013 pour lui soumettre de nouveaux plans en vue d'une mise à l'enquête complémentaire. L'appelante ne se souvient plus quand ont été présentés les nouveaux plans. L'intimé a refusé de signer ces nouveaux plans.

**43.** Par courriel du 3 janvier 2014, l'intimé a indiqué ce qui suit à U. \_\_\_\_\_ :

« Je comprends parfaitement ton mail et tes intérêts. A part cela il n'y a pas que mon frère, les pétitionnaires remettent aussi en cause les grandeurs ainsi que le déplacement du mazot. De ce que j'ai entendu, la commune a aussi une position assez ambiguë. On peut argumenter à l'infini, cela ne sert à rien. Ce que je propose, c'est une réunion, avec obligatoirement, ton architecte (X. \_\_\_\_\_ [sic]), l'architecte communale [sic], le résident de commune, le responsable de [sic] commission de construction, ton client [...], éventuellement d'autre personne, et bien sûr toi et moi. Le but ne sera pas de signer les plans. mais [sic] d'expliquer la situation, ma position, éventuellement faire des propositions. Tout le monde devra faire des concessions, y compris mon frère. »

**44.** Une nouvelle mise à l'enquête publique est intervenue dans le Bulletin officiel du canton du [...] 2014, ayant pour objet une modification partielle de la mise à l'enquête publique parue dans le Bulletin officiel du [...] 2013. Le projet modifié a été mis à l'enquête publique sans la signature de l'intimé.

La différence majeure entre le premier et le second projet résidait dans sa façade, à savoir l'ajout des balcons.

**45.** Par courrier du 10 février 2014 adressé à la commune de [...], l'intimé a indiqué ce qui suit :

« [...]

Le projet de la société X. \_\_\_\_\_ implique le déplacement du Mazot « [...] ». En tant que propriétaire du mazot (bâtiment No [...]) situé sur la parcelle No [...], je m'oppose au déplacement de ce bâtiment. La raison est que, aucun accord n'a été trouvé avec le promoteur, concernant le déplacement de ce bâtiment ».

**46.** Par courrier du 9 février 2014 adressé à la commune de [...], C.D. \_\_\_\_\_ a fait opposition au projet T. \_\_\_\_\_ modifié mis à l'enquête le 17 janvier 2014.

**47.** Par courrier du 10 février 2014 adressé à la commune de [...], B.D. \_\_\_\_\_ a fait opposition au projet T. \_\_\_\_\_ modifié mis à l'enquête le 17 janvier 2014.

**48.** Par courrier du 19 mai 2014, l'intimé a indiqué à l'appelante notamment ce qui suit :

« Je me réfère aussi au mail que j'ai envoyé à Monsieur U. \_\_\_\_\_ le 3 janvier 2014, ou [sic] je demandais une réunion avec les protagonistes du projet soit. [sic] L'architecte de X. \_\_\_\_\_, l'architecte communal, le président de commune, le chef de la commission des constructions, et surtout votre client. Cette dernière proposition reste valable. »

**49.** Le 22 juillet 2014, I. \_\_\_\_\_ a établi sa résidence principale dans la commune de [...] et s'est retiré du projet T. \_\_\_\_\_. Entendu en qualité de témoin, il a expliqué qu'il ne pouvait plus attendre car il avait besoin d'un logement.

Le témoin G. \_\_\_\_\_ a confirmé les déclarations d'I. \_\_\_\_\_. Il a expliqué que celui-ci s'était installé à [...] car il ne pouvait pas s'installer à [...]. Il a déclaré que les propriétaires des parcelles n° [...] et l'intimé avaient au départ signé une feuille d'accord mais que les gens du village avaient tout d'un coup eu peur qu'I. \_\_\_\_\_ se retrouve « au milieu du village ». Il a ajouté que comme il y avait une partie du village contre ce projet, il n'avait plus aucune chance d'aboutir. Le témoin G. \_\_\_\_\_ a exprimé avoir senti un changement de mentalité chez les personnes impliquées dans le projet mais sans pouvoir se prononcer quant au comportement de l'intimé. Il a ajouté qu'au départ la commune était pour le projet mais qu'ensuite, il y avait eu des pressions et que le projet avait « capoté ». Il a précisé que la protection du patrimoine ainsi que des voisins influents n'étaient pas enchantés. Le témoin n'a pas été en mesure de donner des détails concernant le rôle de chacun dans la mise en échec du projet. Le témoin a estimé que le terme « tollé » était un peu fort, mais a confirmé qu'il y avait eu effectivement beaucoup de réactions de villageois qui avaient appelé la commune. A son avis, les réactions étaient dues à la fois à l'esthétique du projet et à la présence d'I. \_\_\_\_\_. Il a expliqué que les gens avaient peur que cette personne prenne trop de

place au centre du village, cela bousculait les mentalités. Le témoin G.\_\_\_\_\_ a estimé que la population avait un peu mélangé les deux aspects.

Le témoignage de G.\_\_\_\_\_ est probant et les faits en découlant sont tenus pour établis.

**50.** L'intimé et I.\_\_\_\_\_ se sont rencontrés en présence d'U.\_\_\_\_\_. Le sort du mazot a été abordé. I.\_\_\_\_\_ a informé l'intimé qu'il ignorait que la parcelle [...] n'avait pas fait l'objet d'un acte authentique pour son acquisition et qu'il croyait que tous les terrains destinés à la promotion de [...] avaient fait l'objet d'un acte notarié.

**51.** Le 27 août 2014 s'est tenue une séance de conciliation en présence notamment de l'intimé et d'U.\_\_\_\_\_, organisée par la Municipalité de [...]. Il ressort notamment ce qui suit du procès-verbal de cette séance :

« **Argumentation de l'opposant**

D.\_\_\_\_\_ [l'intimé] a fait part de ce qui suit :

- Lors du projet initial, il n'était pas prévu de déplacer le mazot. Un déplacement de ce mazot dans la Rue [...] peut être envisagé de sa part, mais en aucun cas sa suppression.
- Il a à plusieurs reprises informé les principaux concernés de son avis sur ce sujet et souhaitait une rencontre afin de trouver une solution. N'ayant de retour, un accord a été signé malgré tout de sa part.
- Sur le dernier projet qui lui a été présenté l'année passée, le mazot était dorénavant placé au bas de la parcelle.
- Il n'a mesuré les conséquences de ce projet qu'une fois les gabarits posés. Il précise qu'il n'avait pas eu écho que les [...] souhaitaient la conservation de ce mazot et qu'une pétition avait été signée.
- Il est d'accord de faire un projet plus petit avec des compromis, mais le projet tel quel n'est pas envisageable.

Son opposition demeure ferme et il souhaite que le projet soit revu de la manière suivante :

- Déplacer le mazot côté « [...] » et descendre le 2<sup>ème</sup> bâtiment. Cette solution satisferait visiblement également les autres opposants. » [...]

**Argumentation des requérants**

[...] [U.\_\_\_\_\_] a fait part de ce qui suit :

- M. D.\_\_\_\_\_ était initiant à ce projet et a lui-même fédéré les propriétaires concernés à savoir la famille S.\_\_\_\_\_, la P.\_\_\_\_\_ et lui-même. En effet, un regroupement parcellaire est indispensable à la réalisation de ce projet. Leur position était pour tous positive.

[...]

**Argumentation de la Commune**

[...] [E. \_\_\_\_\_] précise que l'architecte cantonal s'est prononcé pour le mazot et non l'architecte conseil de la Commune. La Commune a simplement entrepris des démarches pour trouver un endroit adéquat pour ce mazot.

### **Conclusion**

Au vu de ce qui précède, il en ressort ce qui suit :

- Le déplacement du mazot n'est pas accepté par M. D. \_\_\_\_\_. L'intérêt de la population est pour lui plus important et il ne pense pas que ce vide doit impérativement être comblé architecturalement.
- X. \_\_\_\_\_ SA n'envisage pas de modification à leur projet. Ils ont mandaté un avocat afin d'examiner si l'accord des propriétaires du fond est réellement indispensable ; il émettra un avis de droit à ce sujet. ».

**52.** Par courrier du 17 septembre 2014, l'appelante, sous la plume de son conseil de l'époque, a imparté à l'intimé un délai au 26 septembre 2014 afin qu'il retire son opposition du 10 février 2014, faute de quoi elle se réservait d'agir par toutes voies de droit utile pour préserver ses intérêts.

**53.** Par courriel du 9 octobre 2014, l'intimé a formulé à U. \_\_\_\_\_ des propositions pour la modification du projet T. \_\_\_\_\_, notamment en ces termes :

« Je suis prêt à faire une concession supplémentaire

Si vous descendez de 8 mètres par rapport aux plans actuels le deuxième bâtiment, et qu'il n'est pas possible de garder le mazot [...] dans la rue, à cause des normes incendie, je suis prêt à le déplacer ailleurs. Je peux regarder avec la commune un autre endroit sur la rue [...], ou s'il n'y a vraiment aucune solutions [*sic*], de le perdre et de le céder a [*sic*] [...]. (de l'autre côté du [...])

Je ne pense pas que vous perdriez grand-chose en surface habitable puisque la plus grand partie du bâtiment resterait dans la zone à haute densité. Selon les contacts les contacts [*sic*] que j'ai [*eu*] dans ce cas il y aurait des chance [*sic*] que la pétition soit levée, et les principales oppositions aussi. ».

**54.** Par courrier du 14 octobre 2014, l'intimé a indiqué à l'appelante qu'il avait fait une nouvelle proposition à U. \_\_\_\_\_ car il ne cherchait pas à faire échouer le projet, mais que si l'appelante ne voulait pas entrer en matière, alors il n'avait d'autre choix que de rester sur ses positions.

**55.** Par courrier du 24 novembre 2014, l'intimé a fait part à l'appelante de ce qui suit [*sic*] :

« J'ai signé les plans devant le fait accomplis. Une négociation pour le déplacement du mazot aurait encore du avoir lieu ultérieurement. Monsieur U.\_\_\_\_\_ m'avait alors dit en ses termes « de toute façon, en tant que propriétaire du mazot c'est toi qui tient le couteau par la manche »

A la seule vue des plans, je n'ai pas réalisé les conséquences du déplacement du mazot, car je ne suis pas architecte. C'est à la vue des Gabarits ainsi qu'à la réaction des gens du village, que j'ai constaté le problème.

Dans le cas présent, il ne s'agit pas d'un simple déplacement du mazot sur une parcelle, mais cela implique aussi un échange de parcelles, qui ont des valeurs commerciales très différentes. Il s'est avéré que les dommages pour moi et ma famille sont bien supérieurs à ce que j'avais imaginé

Le projet initial n'a pas eu lieu, le mazot n'a pas été déplacé

Depuis septembre 2013, j'ai mis en garde Monsieur U.\_\_\_\_\_ en ce qui concerne le Mazot, j'ai fait plusieurs propositions. En effet Monsieur U.\_\_\_\_\_ m'a contacté plusieurs fois, Il me demandait d'accepter de déplacer le mazot sans autre forme, mais refusait toutes autres options, ou rencontres avec l'architecte ou le client.

Je suis conscient que X.\_\_\_\_\_ a engagé des frais, mais X.\_\_\_\_\_ a aussi pris de gros risques en plaçant le mazot à un endroit non souhaité préalablement, et en ne l'intégrant pas dans le contrat de vente. Bien que si cela ait été fait au moment de la signature, il aurait été stipulé que le mazot ne peut être déplacé que le long de la rue. ».

**56.** Par courriel du 12 janvier 2015, U.\_\_\_\_\_ a fait part à l'intimé de sa position comme suit [*sic*] :

« [...] Je constate avec satisfaction que tu souhaites trouver un accord compensatoire pour régler ce problème. Je prends acte que tu serais prêt à ce que le mazot soit déplacé ailleurs, voir le céder à M. [...].

J'ai regardé la faisabilité d'un deuxième bâtiment et à contrario de ce que tu dis, il n'est pas possible d'appondre les deux bâtiments pour des raisons de déniveler et de norme incendie.

Nous n'aurions plus que la possibilité de faire un petit chalet à l'aval de la [...] et un petit immeuble sur le terrain de la société P.\_\_\_\_\_.

Je t'envoie le plan que nous avons fait pour te démontrer la problématique de la défense incendie. Dès qu'il y a plusieurs logements dans un

immeuble, on doit respecter une distance importante entre les bâtiments (rouge en l'état de la position du mazot).

Je retourne le problème dans tous les sens et hormis permettre la construction sur la parcelle de la laiterie en déplaçant le mazot en direction du [...] tout en sachant qu'ils auront un problème pour faire un accès au sous-sol. Je ne vois pas comment compenser mes importantes dépenses hormis la cession de ton terrain (pour en faire quoi) ou le remboursement desdits frais. ».

**57.** Par courriels des 13 et 19 janvier 2015, l'intimé a proposé à U. \_\_\_\_\_ des solutions et a notamment indiqué ce qui suit [*sic*] :

« Je n'essaye pas de trouver un accord compensatoire, simplement des solutions. Je le répète, entre mon message qui disait de ne pas déplacer le mazot hors de la rue [...] et la présentation du projet prêt à être mis à l'enquête (en mai au [...]) ou j'ai été mis devant le fait accompli, je n'ai eu aucun contact avec X. \_\_\_\_\_, et je n'ai jamais donné le feu vert pour déplacer le mazot hors de la rue [...]. Vous en avez pris seul l'initiative. ».

**58.** L'appelante n'a fait aucune proposition à l'intimé de modifier son projet ou de trouver un autre emplacement pour le mazot.

**59.** Le 29 janvier 2015, le conseil de l'appelante a requis de la commune de [...] « *la délivrance de l'autorisation de construire sollicitée dans sa première demande publiée dans le Bulletin officiel du [...] 2013* » et renoncé à sa demande complémentaire parue le 17 janvier 2014.

**60.** Il ressort d'un article paru dans le « 24heures », le [...] 2015, que les prix à la vente en 2014 pour [...] et le [...] ont chuté de 6.4%, selon [...]. Il ressort de cet article notamment ce qui suit :

« [...]

La Lex Weber pas seule en cause

L'explication du phénomène renvoie aux fondamentaux de l'économie. En 2014, l'offre s'est accrue alors que la demande a baissé. Sans être la cause unique, le spectre de l'introduction de la Lex Weber n'y est pas étranger : « De 2010 à 2013, le marché global a connu un engouement pour l'achat, rappelle [...], économiste de la Recherche chez [...]. Les crises successives de l'euro ont augmenté la demande de l'étranger alors que

pour les Suisses, la baisse des taux d'intérêt a provoqué une vague d'acquisitions. En 2013, cela a naturellement diminué, puisque tous ceux qui souhaitaient acheter avaient pu le faire. Cela s'est ajouté à une hausse de l'offre provoquée indirectement par l'adoption de l'initiative Weber ».

**61.** Le 5 mars 2015, l'Office des poursuites de l'arrondissement de l'Ouest lausannois a notifié à l'intimé, sur réquisition de l'appelante, le commandement de payer n° [...] d'un montant de 189'397 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 17 février 2015. L'intimé a formé opposition totale à ce commandement de payer.

**62.** Le 20 avril 2015, le dossier du projet T.\_\_\_\_\_ a été transmis au Secrétariat cantonal des constructions, avec les oppositions et la pétition signée, pour que les Services cantonaux compétents puissent émettre leur préavis.

**63.** Il ressort d'un document intitulé « Projet de Rapport relatif au dossier [...]» établi le 26 mai 2015 par [...] à l'attention du conseil communal de [...], ce qui suit :

« Concerne : Mise à l'enquête publique du dossier X.\_\_\_\_\_ SA

1. Etat des faits :

- En début d'année 2013, la Commune de [...] a pris connaissance d'un avant-projet de construction établi par la Société X.\_\_\_\_\_ SA à [...] sur les parcelles no [...], [...], [...], [...] ([...]),[...] et [...], propriétés de MM. J.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et de la Société coopérative de P.\_\_\_\_\_ au lieu dit : « [...] » sur le territoire de la Commune de [...].

Suite à une première analyse de l'avant-projet, le Conseiller municipal en charge de l'aménagement du territoire et des constructions de la Commune a fait part au représentant du maître d'œuvre que l'avant-projet se situait dans un secteur sensible inscrit à l'ISOS et posait notamment des problèmes de distance à la limite, de hauteur, d'alignement et d'empiètement sur le domaine public, d'accessibilité aux parkings et de sortie sur la route communale.

- Le projet de construction daté du 24.05.2013 fut finalement déposé 19 juillet 2013 auprès de la Commune avec la demande insistante du représentant du maître d'œuvre de mettre à l'enquête publique le dossier du 24.05.2013 tel que déposé malgré les objections formulées par la Commune.

- La mise à l'enquête publique été publiée au Bulletin Officiel le [...] 2013 et a suscité 18 oppositions et une pétition signée par 131 personnes. L'examen des oppositions fait ressortir les griefs essentiels suivants : esthétique (art. 114 RCCZ) / intégration dans le site (ISOS) / distances à la limite (art. 10, 22 LC et art. 78, 114 RCCZ) / hauteur des bâtiments (art. 11 LC) / nombre de niveaux (art. 12, al.2 LC et art. 114, let. c RCCZ) / accessibilité (art. 19 LAT et art. 214 LR / résidences secondaires (art. 75 Cst.).

Vu les griefs invoqués, la Commune a décidé de convoquer le représentant du maître d'œuvre afin d'en discuter en vue de trouver un accord.

Une séance a eu lieu le 13 novembre 2013 entre la Commission communale des constructions et le représentant du maître d'œuvre ; suite aux conclusions de cette séance, le Conseil municipal décidé le 18.11.2013 que le nouveau projet X.\_\_\_\_\_ SA devra faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête publique officielle par voie du Bulletin officiel annulant la précédente.

- Une nouvelle mise à l'enquête publique a été publiée au Bulletin officiel le [...] 2014 avec comme objet : modification partielle de la mise à l'enquête publique officielle parue dans le BO [...] 2013 concernant le dossier déposé le 19 juillet 2013/06 Janvier 2014 sans aucune information sur le sort des oppositions pendantes déposées lors de la première enquête publique du 02 août 2013 ; toutefois, la Commune a informé, par écrit, les opposants de cette nouvelle mise à l'enquête publique officielle et a invité ces derniers à l'informer du maintien ou du retrait de leurs oppositions.

- Cette mise à l'enquête publique a suscité 4 nouvelles oppositions dont une d'un propriétaire d'une parcelle sujette à construction et le retrait d'une opposition ; certains ont confirmé le maintien de leurs oppositions et d'autres n'ont pas répondu.

- Les nouveaux plans datés du 06 janvier 2014 sont pour l'essentiel analogues à ceux du 19 Juillet 2013 à l'exception du traitement de la façade sur la rue [...] et aux rendus des plans notamment des

différentes façades. Hormis l'esthétique, les griefs invoqués lors de la première mise à l'enquête publique du [...] 2013 portent donc aussi sur la modification partielle parue au BO le [...] 2014.

- Procédure :

Vu l'état des faits, il est constaté qu'il y a eu deux mises à l'enquête publique successives avec des dossiers de plans différents sans annulation de la 1<sup>ère</sup> mise à l'enquête publique avec des oppositions dans les deux mises à l'enquête publique ce qui posent des problèmes pour la suite à donner en fonction des dispositions légales cantonales sur les constructions (LC et OC) suivantes :

- art. 35 et 36 LC (Procédure d'autorisation de construire et dérogations éventuelles)
- art. 31, al. 1 OC (La demande d'autorisation de construire...)
- art. 35, al. 1 OC (Les plans du projet...)
- art. 39, al. 1 et 2 OC (... , l'autorité communale examine si le dossier est complet et conforme ...)
- art. 40, al. 1 OC (Lorsqu'un projet contrevient manifestement aux normes de droit public sur les constructions ou qu'il ne pourrait être autorisé que par le biais d'une dérogation qui n'a pas été requise, l'autorité communale en avise par écrit le requérant ...)
- art. 52, al. 1 OC (L'autorisation de construire...)
- art. 57 OC (ne concerne que les modifications du projet autorisé ; ce qui n'est pas le cas du dossier X. \_\_\_\_\_ SA)
- selon le Précis de droit Staempfli « Aménagement du territoire, construction, expropriation », page 408, chiffre 936, il est précisé que « *L'autorisation de construire s'applique à un projet déterminé sur un bien-fonds donné...* »)

En analysant les dossiers aux niveaux de la procédure, du contenu du dossier, des dérogations nécessaires, des griefs invoqués dans les oppositions notamment en rapport avec les dispositions du RCCZ et des dispositions sur les résidences secondaires, il est impossible, à notre avis, que le Conseil municipal entre en matière sur la délivrance d'une éventuelle autorisation de construire.

### 3. Propositions :

Vu ce qui précède, nous proposons, que le Conseil municipal, après discussion avec le requérant, demande au représentant du maître

d'œuvre de retirer, dans les 30 jours, les dossiers relatifs aux deux enquêtes publiques des [...] 2013 et [...] 2014.

En cas de non-retrait, le Conseil municipal décidera de refuser d'octroyer l'autorisation de construire portant sur les deux dossiers mis à l'enquête publique les [...] 2013 et [...] 2014 car le projet contrevient à des dispositions légales et réglementaires de droit public (à motiver succinctement et donner la voie de recours).

En cas de nouvelle demande d'autorisation de construire pour un projet adapté aux exigences légales et réglementaires, il est nécessaire de signaler dans le texte de mise à l'enquête publique que « la présente mise à l'enquête publique annule et remplace celles publiées au Bulletin officiel les [...] 2013 et [...] 2014 ». De plus il est hautement souhaitable que les opposants soient informés, par écrit, que les oppositions déposées relatives aux enquêtes publiques des [...] 2013 et [...] 2014 deviennent sans objet.

#### 4.Conclusion :

Nous pensons que la proposition faite, en séance du 10 juin 2013 à M. E.\_\_\_\_\_, d'organiser une rencontre tripartite entre la Commune, le représentant et l'architecte du maître d'œuvre et [...] aurait été bénéfique si le représentant du maître d'œuvre ne l'avait pas refusée... Elle aurait, en tout cas, permis d'économiser le temps perdu entre juin 2013 et aujourd'hui.

Nous vous laissons le soin de donner la suite que vous jugerez utile à ce dossier et restons à votre entière disposition.

[...] 26 mai 2015 »

Interrogé sur la teneur de cette pièce, le témoin E.\_\_\_\_\_ a précisé qu'elle concernait le dossier d'enquête dans son entier. Il a expliqué que le mazot était un des points qui posaient problème à la population dans le cadre du projet mais qu'il n'avait pas été au centre de la proposition de retrait. C'était un des éléments. Il a indiqué que le retrait avait été demandé par le conseil municipal.

**64.** Par courriel du 8 juin 2015 adressé à E.\_\_\_\_\_, un certain [...] lui a transmis le rapport relatif au dossier [...] établi le 26 mai 2015 et lui a indiqué « *Je te laisse le soin de donner la suite que vous jugerez utile* ».

**65.** Par courrier du 14 juin 2015, l'appelante a informé l'intimé, la Société P.\_\_\_\_\_ ainsi que [...] et [...] S.\_\_\_\_\_, de la suite du projet T.\_\_\_\_\_, en ces termes :

« La société X.\_\_\_\_\_ SA a retiré la deuxième mise à l'enquête qui n'avait pas été signée par M. D.\_\_\_\_\_. La commune de [...] a transmis le 20 avril 2015 à la commission cantonale des constructions le premier dossier signé par tous pour préavis des services. A la suite de quoi elle pourra normalement lever les oppositions et délivrer le permis de construire. Les opposants pourront faire recours au canton.

[...]

Fort de ce qui suit, vous comprendrez que la société X.\_\_\_\_\_ SA de bonne fois [*sic*] vous demande de prolonger le délai des promesses du temps perdu par ce désagrément, les conditions de vente convenues ne changeraient pas. ».

**66.** Par courriel du 24 juin 2015, U.\_\_\_\_\_ a indiqué à l'intimé qu'il y avait « *de forte chance que le permis soit donné cet été sur la base de la première mise à l'enquête* ».

**67.** Le 6 juillet 2015, le Département des transports, de l'équipement et de l'environnement, Service administratif et juridique, Secrétariat et police des constructions du canton [...], a adressé à l'Administration communale de [...] la « Synthèse des prises de position des organes consultés ».

Il ressort notamment de la synthèse précitée ce qui suit :

« **Service des bâtiments, monuments et archéologie**

Le bâtiment en question n'est pas digne de protection.

**Service administratif et juridique du DTEE**

Selon l'art. 2 al. 1 de la Loi sur les constructions du 8 février 1996 (LC), le conseil municipal est l'autorité compétente pour les projets situés à l'intérieur des zones à bâtir ; il n'est donc pas de la compétence du Service administratif et juridique du DTEE de traiter

et de juger les oppositions pour des projets de compétence communale. Nous vous invitons à tenir compte des conditions et réserves précitées, dans la décision que vous allez prendre, et à encaisser, conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat, le montant des émoluments mentionnés ci-devant. Conformément à l'art. 51 OC, une copie de la décision du Conseil municipal, accompagnée des plans approuvés, nous sera transmise. ».

**68.** Par courrier du 29 septembre 2015 adressé à la commune de [...], le conseil de l'appelante a requis que soit délivrée l'autorisation de construire parue dans le Bulletin officiel du [...] 2013.

Par courrier du 15 octobre 2015, la commune de [...] a informé l'appelante qu'une rencontre avait été fixée au 22 octobre 2015.

**69.** Par courrier du 11 décembre 2015 adressé à la commune de [...], l'appelante a sollicité une suspension de la procédure d'instruction de la demande d'autorisation de construire pour la « *démolition du bâtiment existant, déplacement du mazot existant, construction d'une résidence de douze appartements à affectation de résidence principale, surface commerciale, construction d'un parking enterré et des aménagements extérieurs* ».

Par courrier du 5 janvier 2016 adressé au conseil de l'appelante, la commune de [...] a notamment pris acte de la requête de suspension de la procédure d'instruction.

**70.** En cours d'instance, une expertise technique a été confiée à l'expert [...], architecte EPFZ-SIA. L'expert a déposé son rapport d'expertise le 8 avril 2019, dont il ressort les constatations et conclusions suivantes :

A la question de savoir si la configuration des parcelles n° [...] impliquait qu'aucun projet ne pouvait être réalisé sur une seule des parcelles sans la concertation des autres propriétaires, l'expert a répondu que les parcelles n° [...], propriété de Société coopérative de P.\_\_\_\_\_, et

les parcelles n° [...] et [...] propriétés de l'intimé, étaient juxtaposées le long de la rue [...] et étaient situées en zone village. Il a estimé que la position centrale de la parcelle n° [...], sur laquelle est implanté le mazot, rendait la réalisation d'un projet viable économiquement parlant le long de la rue [...] impossible sans concertation des deux propriétaires. L'expert a relevé que les parcelles n° [...], situées en contrebas du site, étaient la propriété de J.\_\_\_\_\_ et que ces trois petites parcelles juxtaposées étaient situées en zone résidentielle qui était plus restrictive en matière de surface et volume constructible que la zone village. Il a estimé que de par leur configuration, il n'était pas envisageable de réaliser un projet sur ces trois parcelles seulement, les distances aux limites étant trop contraignantes et l'accès pratiquement impossible à réaliser sans passer par la parcelle n° [...].

S'agissant de savoir si la réalisation du projet était possible sans le déplacement du mazot, l'expert a estimé que de par sa position centrale au bord de la rue [...], le mazot se situait à un endroit névralgique qui empêchait la réalisation d'un projet viable économiquement parlant sur les parcelles n° [...]. L'expert en a conclu que le déplacement ou la démolition du mazot était indispensable pour la réalisation d'un projet raisonnable à cet endroit.

A la question de savoir si la réalisation du projet était possible sans le concours des propriétaires environnants, l'expert a estimé que de par la configuration des parcelles, de leurs dimensions réduites et des difficultés d'accès à la partie inférieure du site, les propriétaires environnants étaient obligés de s'entendre pour réaliser un projet viable économiquement parlant.

S'agissant de savoir si un propriétaire était en mesure de bâtir à lui seul, l'expert a estimé que seule la Société coopérative de P.\_\_\_\_\_ pouvait éventuellement envisager de bâtir un petit immeuble à elle toute seule sur la parcelle n° [...]. Il a néanmoins relevé que la proximité du mazot et le manque d'accès inférieur pour le parking rendaient ce projet

très difficile à concevoir de manière économique sans la collaboration de l'intimé, propriétaire des parcelles voisines n° [...].

Appelé à se déterminer sur l'impossibilité de déplacer le mazot de l'autre côté de la laiterie, l'expert a déclaré partager le point de vue de Z. \_\_\_\_\_ qui avait, lors de son audition en qualité de témoin, répondu que le déplacement du mazot de l'autre côté de la laiterie était impossible au vu des distances aux voisins et entre bâtiments ainsi que du programme prévu.

S'agissant de savoir si le projet n'était plus réalisable alors qu'il l'aurait été si l'intimé ne s'était pas retiré, l'expert a relevé que cette assertion se rapportait à un échange de courriels et plus particulièrement à un courriel du 12 janvier 2015 d'U. \_\_\_\_\_ où celui-ci relevait que si le projet devait être revu « *nous n'aurions plus que la possibilité de faire un petit chalet à l'aval de la Rue [...] et un petit immeuble sur le terrain de P. \_\_\_\_\_* ». Selon l'expert, il ressort de ce courriel que le projet qui avait été mis à l'enquête n'était pas réalisable sans la participation de l'intimé, ce qu'il confirme. L'expert ne s'est en revanche pas prononcé sur la question de savoir si l'intimé s'était effectivement retiré de l'opération envisagée.

Appelé à se déterminer sur la valeur d'une parcelle en arrière-plan, telle que proposée par l'appelante pour le déplacement du mazot, l'expert a déterminé que la valeur d'une telle parcelle, c'est-à-dire en contrebas de la rue [...], était bien inférieure à celle de la parcelle n° [...] qui est située au bord de cette rue. Il a relevé que dans l'estimation d'une valeur, il fallait tenir compte de la valeur d'attractivité commerciale de la rue [...], respectivement de la moins-value occasionnée par les accès problématiques et coûteux aux parcelles situées en contrebas au vu de la topographie des lieux. L'expert a relaté que dans les discussions qu'il avait eues avec les parties, il était apparu que les prix au m<sup>2</sup> évoqués se situaient entre 750 fr. et 1'350 fr. pour les parcelles situées le long de la rue [...] et entre 500 fr. et 750 fr. pour les parcelles situées en contrebas.

En conclusion, l'expert a relevé que les directives de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) avaient changé à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et que ces nouvelles directives étaient nettement moins contraignantes en ce qui concernait les distances entre bâtiments, ce qui faisait que le projet pourrait être remanié de manière importante pour une utilisation plus rationnelle des surfaces des parcelles. Il a expliqué que sur la base de ces nouvelles données et des nouvelles implantations proposées par U.\_\_\_\_\_, des entretiens s'étaient déroulés avec celui-ci et l'intimé. Après avoir rencontré ces derniers à trois reprises, l'expert a relaté qu'une esquisse de solution permettant une amorce de transaction et la reprise du projet sous une autre forme plus modeste avait été trouvée sans toutefois arriver à un compromis final pour l'instant.

**71.** Les 18 avril et 7 juin 2019, les parties ont sollicité que des questions complémentaires soient soumises à l'expert [...]. Ledit complément ayant été ordonné par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué), l'expert a déposé son rapport complémentaire le 6 décembre 2019.

A titre de préambule, l'expert a expliqué avoir remis en annexe à son rapport une esquisse ayant été établie le 26 février 2019 qui avait servi lors des discussions transactionnelles évoquées dans son premier rapport. L'expert a souligné que ce document n'engageait en rien les parties et que les discussions économiques et financières en résultant étaient confidentielles. L'esquisse en question est reproduite ci-après :



L'expert a expliqué que les principaux avantages de cette esquisse étaient les suivants :

- « - Déplacement minimum du mazot sur la parcelle [...] (investissement moindre et diminution du risque de dégradation lors du transport) ;
- Préservation substantielle du périmètre d'implantation pour le bâtiment principal sur la parcelle [...];
- Création d'un espace de 2 x 3 mètres entre le futur bâtiment principal et le mazot (mise en valeur de celui-ci en tant qu'objet digne d'intérêt) ;
- Faîte du toit du bâtiment principal sur la parcelle [...] décalé, dégageant ainsi la vue depuis le bâtiment sensible situé en amont de [...];
- Création d'un accès carrossable de largeur confortable le long de la parcelle [...] jusqu'au bas des parcelles [...] et [...];
- Utilisation du nouvel accès pour desservir les parcelles [...], [...], [...] dans le cadre d'une mise en valeur simultanée ou future. ».

L'expert a indiqué que la viabilité de ce projet plus modeste n'avait pas été formellement démontrée. Il a ainsi exprimé que la possibilité de le rendre équilibré du point de vue financier restait à établir s'agissant d'un projet moins ambitieux que celui qui avait été mis à l'enquête.

Appelé à se déterminer sur l'assertion suivante de l'intimé :  
« *En outre, les parcelles voisines ne sont pas accessibles, de sorte que leur valeur est considérablement inférieure à celle de M. D.\_\_\_\_\_.* Le prix aurait dû l'être aussi », l'expert a expliqué que dans le projet qui avait été

mis à l'enquête, il était prévu de reporter le potentiel constructible des parcelles de J. \_\_\_\_\_ n° [...], [...] et [...] sur les parcelles n° [...], [...] et [...] situées le long de [...]. L'expert a estimé que les prix des parcelles de J. \_\_\_\_\_ étaient calculés en conséquence et convertis intégralement en biens immobiliers, ce qui ne permettait pas de retenir une valeur comparative objective.

Invité à se déterminer sur le déplacement du mazot, une fois le bâtiment de la laiterie démolie, conformément au projet litigieux et à indiquer quelle aurait été la possibilité de construire un bâtiment à la gauche du mazot sur la rue [...], l'expert a estimé que dans cette hypothèse, la nouvelle construction principale aurait certainement été moins importante que celle initialement prévue à cause de la diminution de la surface constructible restante. Il a ajouté que cette solution aurait également eu pour énorme désavantage de décaler le bâtiment principal entièrement de l'autre côté, soit directement devant le bâtiment sensible situé en amont de la [...]. L'expert a souligné qu'il n'avait pas en sa possession les éléments essentiels permettant l'élaboration d'une variante de ce projet (relevé topographique, plan cadastral numérisé, etc.) pour vérifier cette hypothèse.

S'agissant de savoir si un projet pouvait être réalisé moyennant le déplacement du mazot sur la parcelle n° [...] de l'intimé, ou sur la gauche, à un endroit situé le long de [...], l'expert a répondu que l'esquisse reproduite ci-avant montrait qu'un projet équilibré volumétriquement parlant pourrait être réalisé moyennant le déplacement du mazot de quelques mètres le long de la [...] sur la parcelle n° [...] de l'intimé.

L'expert a confirmé que le projet mis à l'enquête publique, indépendamment de sa volumétrie et de son esthétique sujettes à critiques, n'était pas réalisable sans la participation de l'intimé.

Invité à se déterminer sur la faisabilité de la possibilité, offerte par l'intimé à l'appelante, selon son courriel du 9 octobre 2014,

accompagné d'une esquisse, de décaler le deuxième bâtiment, sans perdre de volume, projet sur lequel l'appelante n'est pas entrée en matière, l'expert a déclaré ne pas savoir si l'appelante était entrée en matière. L'expert a expliqué que c'est sur la base de l'esquisse de l'intimé, qu'il avait lui-même établi le croquis reproduit ci-avant dont la faisabilité avait été jugée suffisamment intéressante pour servir de base aux discussions transactionnelles, portant notamment sur la valeur des terrains. L'expert a déclaré ne pas pouvoir se prononcer sur la viabilité économique de ce nouveau projet. Il a relevé que c'était au promoteur de le faire au moyen d'un nouveau plan financier incluant les nouveaux prix des terrains et les coûts de réalisation.

Invité à procéder à une recherche des valeurs et des prix des parcelles situées le long de [...], notamment en interpellant le Registre foncier pour connaître les prix pratiqués, ainsi qu'à évaluer la plus-value à attribuer à la parcelle n° [...], l'expert a relaté que le Registre foncier lui avait indiqué que l'accès aux valeurs et prix des parcelles était confidentiel et qu'il fallait obtenir une procuration pour chaque bien-fonds, ce qui paraissait « utopique ». L'expert a déclaré que même dans l'hypothèse où ces données seraient accessibles, ces informations n'apporteraient pas de données exploitables car dans toute estimation immobilière, la valeur d'une parcelle s'établissait en fonction de son potentiel constructible, du coût de construction et de la valeur commerciale de l'objet réalisé. Il a ajouté que ces paramètres pouvaient varier fortement selon le projet retenu et qu'il se pouvait qu'une toute petite parcelle ait une valeur économique très importante au vu de son emplacement stratégique dans un projet, ce qui était le cas pour la parcelle n° [...] de l'intimé. L'expert a précisé que les fourchettes de prix évoquées dans son rapport d'expertise du 8 avril 2019 n'avaient été données qu'à titre indicatif et qu'il s'agissait de valeurs estimées à la baisse sur la base de l'esquisse reproduite ci-avant et ceci uniquement pour les parcelles n° [...] et [...]. A titre de comparaison, l'expert a relevé que les valeurs ressortant des actes de promesses de vente en vue de la réalisation du projet mis à l'enquête étaient sensiblement plus élevées, à savoir 1'020 fr. 40 le m<sup>2</sup> pour la parcelle n° [...] et 1'372 fr. 50 le m<sup>2</sup> pour

la parcelle n° [...] (laiterie). Il a précisé que pour la parcelle n° [...], des contreparties en biens immobiliers avaient été convenues. En conclusion, l'expert a expliqué que ces différentes valeurs confirmaient que les prix d'une parcelle dépendaient de facteurs très variables liés entre autres à sa surface, son orientation, sa topographie et surtout au potentiel constructible qu'elle représentait. Il a précisé que les contreparties sous forme de biens immobiliers étaient également des éléments qui compliquaient la comparaison objective des prix.

A la question de savoir s'il pouvait confirmer la possibilité technique de déplacer le mazot, sans totalement le détruire et le reconstruire, sur une des parcelles concernées par le projet, en récupérant les mêmes matériaux ou une grande partie de ceux-ci, l'expert a estimé que le déplacement du mazot était techniquement possible moyennant quelques mesures de précaution élémentaires telles que le détuilage et l'étaisage. Il a estimé qu'il était évident que le déplacement du mazot par rilage latéral sur quelques mètres présenterait moins de risques que le déplacement sur les parcelles n° [...] et n° [...] situées en contrebas tel que cela avait été prévu dans le projet qui avait été mis à l'enquête.

L'expert a relevé que les pétitionnaires et les opposants à ce projet étaient très nombreux et que leurs arguments étaient, à son avis, pertinents en ce qui concernait la volumétrie et l'esthétique. Il a précisé que dans ce genre de situation conflictuelle, la décision finale de l'autorité devait être réservée. Il a expliqué que selon les informations à sa disposition, le projet qui avait été mis à l'enquête était réglementaire et aurait été réalisable mis à part des questions de modénature et d'esthétique en relation avec la façade arrière sur [...]. Il a estimé que la nouvelle mise à l'enquête du 17 janvier 2014 aurait peut-être suffi pour régler ces problèmes à satisfaction.

A la question de savoir s'il est exact que la valeur de la parcelle [...], bien que située le long de la rue [...], n'atteint pas 1'350 francs par m<sup>2</sup>, l'expert a répondu que le prix de la parcelle n° [...] (mazot) allait dépendre de la nécessité ou pas de l'intégrer dans le projet. Il a

relevé que le prix de 1'350 francs par m<sup>2</sup> semblait avoir été estimé à l'époque sur la base du prix convenu pour l'achat de la parcelle n° [...] [...] en partant de l'idée que cette parcelle serait intégrée à celle de la laiterie. L'expert a estimé que ce prix paraissait équitable au vu de la configuration des lieux et des avantages importants que le promoteur retirerait de l'achat de cette parcelle et du déplacement du mazot. L'expert a souligné que le prix de 1'350 francs par m<sup>2</sup> n'était pas comparable à celui d'une parcelle située en contre-bas sans accès direct à la [...] dont la valeur était nettement moindre.

**72.** En cours d'instance une expertise comptable a été confiée à [...], expert-comptable au sein de [...]. L'expert a remis un premier rapport le 18 juin 2019 et un deuxième rapport rectifié le 13 juillet 2020, conformément au prononcé rendu le 7 février 2020 par le juge délégué, ordonnant que le rapport d'expertise soit rectifié afin de ne pas tenir compte des pièces 2a et 2b, soit les factures des 10 et 13 mai 2019, qui ne font pas partie du dossier judiciaire et qui n'ont pas été produites en temps utile par l'appelante, ayant par ailleurs été établies pour l'expert. Il ressort de ces rapports les constatations et conclusions suivantes :

A la question de savoir si la somme investie par l'appelante dans le projet était bien de 189'397 fr., l'expert a retenu les montants suivants :

- « - **architecte** pour la phase de demande d'autorisation de construire **CHF 54'000.-** (complément de CHF 4'000.- au montant initialement requis, sachant que la société X. \_\_\_\_\_ SA n'était pas soumise à la TVA à l'époque et n'a donc pas pu récupérer le montant y relatif) ;
- le potentiel solde à verser à **F. \_\_\_\_\_ Sàrl** estimé par M. U. \_\_\_\_\_ à CHF 63'397.- ne peut être pris en considération tel que mentionné dans le PV d'audition du 13 février 2019 de M. U. \_\_\_\_\_ ; l'expert retient donc un montant de **CHF 0.-** pour cette rubrique dans ce rapport rectifié ;
- **ingénieur civil** pour la phase de demande d'autorisation de construire **CHF 10'000.-** ;
- **ingénieur cvs** pour le calcul du bilan thermique **CHF 1'080.-** ;

- **frais du géomètre** (plan de situation, implantation) **CHF 0.-** ;
  - **frais de gabarits CHF 4'075.90** ;
  - **frais de notaire** pour les promesses de ventes **CHF 12'430 fr. 20**
  - **frais de développement de X. \_\_\_\_\_ SA CHF 46'414.-**
- Pour un total de 128'000.10 ».**

L'expert a précisé n'avoir pas retenu la note d'honoraires de l'avocat [...] de 782 fr. car elle faisait partie selon lui des frais de chaque partie dans le cadre de ce litige. L'expert a également formulé une réserve quant à la vérification par l'expert architecte des deux factures de F. \_\_\_\_\_ sàrl et d'U. \_\_\_\_\_, et de la potentielle vérification que l'ensemble des frais susmentionnés concernaient exclusivement le projet concerné.

S'agissant de savoir si c'était en rapport avec l'emplacement au centre du village que les frais avaient été consentis par l'appelante, l'expert a expliqué que lors de la séance de mise en œuvre, il avait été précisé qu'il était important qu'il puisse vérifier si tous les frais concernaient effectivement le projet T. \_\_\_\_\_ et non pas un éventuel précédent. L'expert a expliqué que la documentation fournie par U. \_\_\_\_\_ n'était pas suffisamment détaillée pour qu'il puisse être affirmatif quant au fait que l'ensemble des frais concernaient exclusivement le projet concerné.

**73.** Le 14 septembre 2020, l'appelante a sollicité que des questions complémentaires soient soumises à l'expert [...]. Par prononcé du 10 septembre 2021, le juge délégué a autorisé l'expert-comptable [...] à consulter les exercices comptables 2012 à 2014 de l'appelante avec pour mission d'en exposer brièvement les résultats. L'expert a déposé son rapport complémentaire le 7 octobre 2021.

A la question de savoir s'il pouvait confirmer après examen des comptes, que l'appelante avait pour seule activité la réalisation de ce projet immobilier et s'il pouvait identifier une autre cause que les suites réservées au projet T. \_\_\_\_\_ pour expliquer la diminution du patrimoine

de X.\_\_\_\_\_ SA, l'expert a constaté, à la lecture des comptes de l'exercice 2012-2013 et de ceux de l'exercice 2014 ainsi que des grands livres y relatifs, que l'exercice 2012-2013 s'était soldé par une perte nette d'exploitation de 3'779 fr. 95 provenant des charges suivantes :

- « - internet 17 fr.
  - honoraires fiduciaires 500 fr.
  - intérêt et frais de banque 214 fr. 20
  - impôts 21 fr. 65
  - amortissement frais de fondation 3'051 fr. 75
- soit un total de 3'804 fr. 60, montant duquel il y avait lieu de déduire les intérêts créanciers de 24 fr. 65 ».

S'agissant de l'exercice 2014, l'expert a constaté qu'il se soldait par une perte nette d'exploitation de 539 fr. 90 provenant des charges suivantes :

- « - honoraire fiduciaire 500 fr.
  - intérêts et frais de banque 50 fr. 45
- soit un total de 550 fr. 45, montant duquel il y avait lieu de déduire 10 fr. 55 d'intérêt créancier pour une perte nette d'exploitation de 539 fr. 90 ».

L'expert a relevé que le bilan de l'appelante au 31 décembre 2013 comprenant une rubrique d'actif « Travaux préparatoires » qui présentait un solde de 11'808 fr. et que cette même rubrique présentait au 31 décembre 2014 un solde de 39'394 fr. 10. L'expert a expliqué avoir confronté ces extraits de comptes avec les pièces dont il disposait dans le cadre de son expertise initiale, à savoir les pièces 1a correspondant aux débits des 20 février 2013 et 23 octobre 2013 de chacun 27'000 fr. en faveur de F.\_\_\_\_\_ sàrl, 1c pour le débit du 12 mars 2014 [...] de 10'000 fr., 1d pour le débit du 12 mars 2014 [...] sàrl de 1'080 fr., 1e pour le débit du 12 mars 2014 [...] de 4'075 fr. 90 et 1g pour le débit du 27 octobre 2014 de Me [...] de 12'430 fr. 20. L'expert a constaté que les deux écritures comptabilisées sur ce compte « Travaux préparatoires » pour l'exercice 2012-2013 n'avaient pas pu être vérifiées par l'expert, à savoir :

- 06.05.2013 : [...] SA Géomètre : 2'808.00 débit
- 30.12.2013 F.\_\_\_\_\_ sàrl : 45'000 fr. crédit

L'expert a expliqué que, comme il n'avait pas eu accès aux comptes annuels de l'appelante pour les exercices suivants, il ne pouvait pas se prononcer quant à savoir si ces « Travaux préparatoires » d'un montant de 39'394 fr. 10 avaient été portés à charge et avaient ainsi augmenté la perte reportée figurant au bilan au 31 décembre 2014.

**74. a)** Par acte du 6 octobre 2015, l'appelante a saisi l'autorité précédente d'une requête de conciliation dirigée contre l'intimé.

Une autorisation de procéder lui a été délivrée le 7 janvier 2016.

Les frais de la procédure de conciliation, mis à la charge de l'appelante, ont été arrêtés à 1'200 francs.

**b)** Le 3 février 2016, l'appelante a saisi les premiers juges d'une demande dirigée contre l'intimé en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que l'intimé soit condamné à lui verser la somme de 189'397 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 17 février 2015 et à ce que l'opposition formée au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de l'Ouest lausannois soit définitivement levée à concurrence de 189'397 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 17 février 2015.

Au pied de sa réponse du 10 juin 2016, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au rejet de la demande. Reconventionnellement, il a conclu à ce que l'appelante soit condamnée à retirer et radier la poursuite qu'elle lui a fait notifier par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, commandement de payer n° [...], et qu'à défaut d'exécution de l'appelante, ordre soit donné à l'Office des poursuites précité de radier cette poursuite de son registre aux frais de l'appelante.

Dans sa réplique du 20 octobre 2016, l'appelante a confirmé ses conclusions prises au pied de sa demande.

Par duplique du 3 février 2017, l'intimé a persisté dans ses conclusions prises au pied de sa réponse.

**c)** Lors de l'audience d'instruction du 24 janvier 2019, les parties ainsi que les témoins M.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ont été entendus.

Lors de l'audience d'instruction du 19 février 2019, les témoins Z.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ ont été entendus.

Lors de l'audience d'instruction du 26 mars 2019, les témoins E.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont été entendus.

**d)** Interpellées par courriers des 1<sup>er</sup> mars 2022, les parties ont renoncé à la tenue d'une audience de plaidoiries finales au profit de plaidoiries écrites, qu'elles ont déposées les 13 et 15 septembre 2022.

Dans le délai fixé au 30 novembre 2022 par le juge délégué, les parties ont déposé des plaidoiries écrites responsives.

Le 15 décembre 2022, l'intimé a déposé des déterminations spontanées sur les plaidoiries responsives de l'appelante du 30 novembre 2022.

## **En droit :**

### **1.**

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

**1.2** Formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, est également recevable (art. 314 al. 1 CPC). Il en va de même des déterminations spontanées du 1<sup>er</sup> juillet 2024, lesquelles ne sortent pas du cadre de l'exercice du droit inconditionnel de réplique de l'appelante (cf. not. ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les réf. citées).

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b CPC). L'autorité d'appel 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR CPC], n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

**2.2** Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à

des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_589/2023 du 13 mai 2024 consid 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

**3.** L'appelante invoque tout d'abord une constatation inexacte des faits.

**3.1** Celle-ci reproche surtout aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte du fait que l'intimé avait été très rapidement partie prenante au projet. En réalité, de par ses longs développements à cet égard, l'appelante formule un grief qu'il convient d'examiner dans le droit, à savoir si l'intimé a engagé une responsabilité fondée sur la confiance en étant d'abord favorable au projet, puis en ne voulant plus y adhérer.

### **3.2**

**3.2.1** L'appelante conteste également - tant dans le cadre de ses griefs portant sur une constatation inexacte des faits que de ceux invoquant une violation du droit - qu'au moment de la signature des plans, le représentant de l'appelante, U.\_\_\_\_\_, aurait dit à l'intimé que l'emplacement du mazot pourrait être encore discuté et qu'il avait ainsi laissé cette question ouverte. L'appelante fait valoir que cela n'est soutenu par aucun élément au dossier et que le tribunal n'explique pas ce qui lui a permis de parvenir à une telle conclusion, qui heurte gravement la sécurité du droit. Elle expose que les plans ont été signés par l'intimé, ce qui ne laisse aucun doute quant à la question de l'emplacement du mazot.

**3.2.2** L'appelante semble oublier les déclarations de son représentant, U.\_\_\_\_\_, lors de son interrogatoire du 24 janvier 2019 par

le juge délégué, sur l'allégué 313 formulé ainsi : « U.\_\_\_\_\_ a également dit au défendeur que le sort du mazot serait discuté et négocié ultérieurement, et que D.\_\_\_\_\_ « tenait le couteau par le manche » au sujet de la parcelle [...] dont il était propriétaire ». U.\_\_\_\_\_ s'est en effet déterminé comme suit : « c'est exact. Cela s'est passé à la première signature des actes en novembre 2012. » (PV du 24 janvier 2019, p. 29). Il ne fait ainsi nul doute qu'U.\_\_\_\_\_ a prononcé ces paroles et que la question de l'emplacement du mazot a été laissée ouverte lors de la signature des plans. Le fait que l'intimé ait signé ces plans est sans pertinence au regard de ce qui précède. Le grief de l'appelante doit dès lors être rejeté.

**4.** Le tribunal a examiné une éventuelle responsabilité contractuelle, puis précontractuelle, qui n'ont pas été retenues. L'appelante expose qu'elle ne fonde ses prétentions que sur une responsabilité précontractuelle (responsabilité sur la confiance et/ou *culpa in contrahendo*), de sorte que c'est celle-ci qui sera examinée ici.

**4.1** L'appelante invoque une violation du droit, en ce sens que les premiers juges auraient méconnu les principes applicables en matière de responsabilité sur la confiance ainsi que des principes applicables à la *culpa in contrahendo*.

## **4.2**

**4.2.1** La responsabilité fondée sur la confiance est une source autonome de responsabilité d'une personne qui n'est pas partie à un contrat. Elle consiste à imputer une responsabilité déduite des règles de la bonne foi à celui qui a créé une situation de confiance à laquelle une autre personne peut se fier et s'est du reste fiée en réalité (ATF 134 III 390 consid. 4.3.2, JdT 2010 I 143 ; ATF 121 III 350 consid. 6c, rés. in JdT 1996 I 187.1, SJ 1996 p. 197). Cette responsabilité suppose l'existence d'un rapport juridique particulier. Elle se distingue de la constellation délictuelle par le fait que les personnes en cause se trouvent - en-dehors de tout lien contractuel - juridiquement dans une proximité particulière, dans le cadre

de laquelle chacune d'elle fait confiance à l'autre et s'attend à ce que celle-ci lui fasse confiance. Des devoirs de protection et d'information déduits des règles de la bonne foi résultent de cette relation juridique particulière. La confiance digne de protection suppose en outre un comportement de l'auteur du dommage propre à éveiller chez le lésé des attentes suffisamment concrètes et déterminées. Si le lésé prend des dispositions qui s'avèrent ensuite défavorables, l'auteur du préjudice répond du dommage résultant de la confiance déçue (ATF 133 III 449 consid. 4.1 ; ATF 131 III 377 ; ATF 130 III 345, JdT 2004 I 207 ; ATF 128 III 324, JdT 2005 I 35 ; CACI 2 février 2021/48 consid. 4.1 et les réf. citées).

La responsabilité fondée sur la confiance ne doit être admise que restrictivement afin de ne pas vider de sa substance l'institution juridique du contrat (ATF 142 III 84 consid. 3.3, ATF 133 III 449 consid. 4.1, JdT 2008 I 325). La protection ne saurait dès lors être accordée à celui qui est simplement victime de sa propre imprudence et crédulité, ou de la réalisation d'un risque inhérent à toute affaire commerciale, mais doit l'être uniquement à celui dont la confiance légitime est abusée (Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 7<sup>e</sup> éd. 2024, n. 691)

Pour qu'il y ait responsabilité fondée sur la confiance, il faut donc en premier lieu l'existence d'une relation particulière. Une personne adopte un comportement propre à susciter chez un tiers une attente légitime, soit un rapport de confiance qui la rend redevable de devoirs de diligence et de loyauté découlant des règles de la bonne foi. La relation particulière doit naître d'un comportement volontaire de l'auteur, voire d'un comportement qui lui est normativement imputable. Cette relation suppose également une proximité particulière, quand bien même elle n'a pas forcément à être directe (Carron/Wessner, *Droit des obligations Partie générale*, 2022, nn. 1656-1657). Il faut encore que la personne ait effectivement provoqué des attentes légitimes chez le lésé. Le comportement de la personne recherchée doit être propre à éveiller chez le lésé des espoirs qui l'ont incité à prendre des dispositions s'avérant préjudiciables. Encore faut-il que ces espoirs soient concrets et déterminés (Carron/Wessner, *op. cit.*, n. 1659). A ces conditions s'ajoutent que ces

attentes doivent avoir été déçues de manière contraire à la bonne foi et que le lésé doit avoir subi un dommage en lien de causalité avec le comportement incriminé (Carron/Wessner, *op. cit.*, nn. 1661-1665 ; Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n. 691).

Selon la jurisprudence, la responsabilité fondée sur la confiance, y compris la responsabilité consécutive à une *culpa in contrahendo*, revêt un caractère subsidiaire et n'entre éventuellement en considération que si le lésé ne peut invoquer aucune responsabilité contractuelle (ATF 137 III 377 consid. 3 ; TF 4A\_407/2018).

**4.2.2** En vertu du principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est toutefois limité par les règles de la bonne foi. La *culpa in contrahendo*, cas particulier de responsabilité fondée sur la confiance, repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions (ATF 121 III 350 consid. 6c). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette optique (ATF 140 III 200 consid. 5.2, 77 II 135 consid. 2a ; TF 4A\_229/2014 du 19 septembre 2014 consid. 4.1). Celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 4.2.1, 4A\_71/2019 du 8 octobre 2019 consid. 3.1, 4A\_55/2019 du 4 septembre 2019 consid. 2.2.1, 4A\_615/2010 du 14 janvier 2011 consid. 4.1.1). La partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 consid. 4b ; TF 4A\_313/2019 précité consid. 4.2.1, 4A\_71/2019 précité consid. 3.1,

4A\_55/2019 précité consid. 2.2.1, 4A\_229/2014 précité consid. 4.1, 4C.373/2002 du 18 mars 2003 consid. 4.1).

Toutefois, ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une *culpa in contrahendo* sera retenue en cas de rupture des pourparlers. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre ; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls (TF 4A\_71/2019 précité consid. 3.1, TF 4A\_55/2019 précité consid. 2.2.1). Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps (ATF 140 III 200 consid. 5.2 ; arrêts du TF 4A\_313/2019 précité consid. 4.2.1, 4C.152/2001 du 29 octobre 2001 consid. 3a publié in SJ 2002 I 164). Si la partie prétendument lésée connaissait ou aurait dû connaître la réalité (elle savait ou aurait dû savoir que les négociations n'allaient de toute façon pas aboutir ; cf. art. 2 al. 1 CC), il est d'emblée exclu de lui reconnaître une confiance légitime (dans le fait que le contrat serait conclu) et, partant, la responsabilité précontractuelle de l'autre partie n'entre pas en ligne de compte (cf. arrêt du TF 4A\_313/2019 précité consid. 4.2.1 et les réf. citées). En outre, la responsabilité précontractuelle suppose que le participant aux pourparlers qui a violé un devoir précontractuel a ainsi causé un dommage à l'autre partie (Morin, *in* : Commentaire romand du Code des obligations I, 3<sup>e</sup> éd. 2021., art. 1 no 139). Par ailleurs, chaque participant aux pourparlers doit se renseigner lui-même, au besoin avec l'aide d'un expert, sur les conditions et les circonstances du contrat envisagé, de façon à éviter de conclure le contrat en étant victime d'une erreur de base. Il doit aussi agir avec attention au moment de faire son offre ou son acceptation, de façon à éviter de commettre une erreur de déclaration (art. 24 al. 1 ch. 1 et art. 26 CO ; ATF 105 II 23 consid. 3 ; arrêt du TF 4A\_87/2018 du 27 juin 2018 consid. 5.4 ; Morin, *op. cit.*, art. 1 no 133).

Lorsque le contrat en vue est soumis à des exigences de forme, une *culpa in contrahendo* pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement. Les parties ont un devoir accru d'envisager la possibilité d'un échec jusqu'à la conclusion du contrat (TF 4A\_313/2019 précité consid. 4.2.2, TF 4A\_55/2019 précité consid. 2.2.1). L'échec des négociations n'entraînera donc en principe pas de responsabilité, sauf si des éléments particuliers tels qu'un accord oral ou écrit ont nourri la confiance légitime que le contrat serait certainement conclu. Il est en effet contraire aux règles de la bonne foi (cf. art. 2 al. 1 CC) de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel et de refuser *in extremis*, sans raison, de le traduire dans la forme requise. La partie qui refuse de traduire dans la forme légale l'accord auquel elle est parvenue avec son partenaire engage sa responsabilité autant qu'elle pouvait prévoir le dommage causé à celui-ci (ATF 140 III 200 consid. 5.2 ; TF 4A\_313/2019 précité consid. 4.2.1, TF 4A\_55/2019 précité consid. 2.2.2).

**4.3** Les premiers juges, après avoir exclu toute responsabilité contractuelle, ont examiné si une responsabilité précontractuelle pouvait être retenue.

Ils ont tout d'abord rappelé que les parties étaient entrées en contact de manière suffisamment étroite, ont échangé des courriels, puis ont conclu une promesse de vente s'agissant de l'acquisition de la parcelle n° [...], des échanges ayant également eu lieu s'agissant de la parcelle n° [...]. Par courriel du 19 novembre 2012, l'intimé a déclaré qu'il ne voulait pas prêter le projet à cause du mazot mais que c'était un problème connu depuis le début, et qu'il acceptait de le déplacer si la commune le permettait et si c'était techniquement possible. Il a ajouté ne pas avoir envie que le mazot soit détruit, celui-ci ayant sa place dans le village et faisant partie de l'histoire, et a suggéré que le mazot soit déplacé de l'autre côté de la laiterie. Le 24 décembre 2012, lors de la signature de la promesse de vente pour la parcelle n° [...], l'intimé s'est enquis du sort de son mazot et le représentant de l'appelante lui a assuré que ce point serait

discuté ultérieurement. Les premiers juges ont relevé dans ce cadre le témoignage de Me L.\_\_\_\_\_, qui a confirmé que l'intimé était sensible à la question du déplacement de son mazot, que le « déplacement » du mazot était une chose acquise mais que l'intimé souhaitait que son mazot soit déplacé en face ou sur la rue [...]. Le 11 décembre 2012, l'appelante a signé un contrat avec F.\_\_\_\_\_ sàrl lui confiant un mandat d'architecture pour le projet. Puis, le 19 juillet 2013, l'intimé a signé une mise à l'enquête du projet, selon lequel le mazot était déplacé en contrebas, entre les parcelles [...] et [...] et non le long de la rue [...]. Le projet a suscité de nombreuses oppositions et une vive réaction. L'intimé a ensuite adressé des courriels à l'appelante lui suggérant de revoir le projet. Le 17 janvier 2014, l'appelante a déposé une nouvelle mise à l'enquête partielle sans la signature de l'intimé qui a refusé d'approuver ces nouveaux plans.

S'agissant d'une responsabilité fondée sur la confiance, les premiers juges ont estimé qu'on ne pouvait reprocher à l'intimé d'avoir changé d'avis quant au projet après avoir eu connaissance de faits qu'il ignorait au moment de la signature des plans de mise à l'enquête, à savoir que le projet allait susciter une telle réaction et opposition au sein de la population de [...]. Il apparaissait en outre vraisemblable que l'intimé, étranger au domaine de la construction, ne se soit pas rendu compte de l'impact et de l'ampleur du projet au moment de la signature des plans de mise à l'enquête. Enfin, l'appelante, en ne réglant pas la situation foncière de la parcelle n° [...], avait elle-même pris des risques qu'il lui incombait de supporter. En effet, son représentant, U.\_\_\_\_\_, devait être considéré au vu de sa profession de développeur immobilier comme un spécialiste du domaine et il ne pouvait ignorer qu'afin de garantir le transfert d'une parcelle ou son acquisition, un acte en la forme authentique était nécessaire. Ainsi, les premiers juges ont conclu qu'on ne pouvait retenir que le l'intimé ait déçu une attente légitime en agissant de mauvaise foi.

Par surabondance, le tribunal a relevé que si l'on venait à considérer que l'intimé avait déçu une certaine confiance placée en lui, on ne pouvait retenir que la non-délivrance du permis de construire était imputable à son comportement, au vu des nombreuses oppositions au

projet. Le rapport établi par [...] SA suggérait par ailleurs à la commune un retrait des deux mises à l'enquête. Le président de la commune de [...] a en outre confirmé que le projet n'avait plus de chance d'aboutir en raison de l'opposition des villageois, sans incriminer l'intimé. Cela a été confirmé par E.\_\_\_\_\_, qui a déclaré lors de son audition que la municipalité avait demandé le retrait du projet. L'appelante n'avait ainsi pas apporté la preuve que les frais qu'elle avait dû supporter en lien avec le projet auraient été évités si l'intimé avait continué à adhérer au projet.

S'agissant d'une éventuelle *culpa in contrahendo*, les premiers juges ont retenu qu'il ressortait de l'instruction que des discussions avaient eu lieu entre les parties lors desquelles l'intimé avait toujours émis le souhait que son mazot soit déplacé le long de la rue [...]. Cette intention était reconnaissable tant par Me L.\_\_\_\_\_ que par le représentant de l'appelante qui avait assuré à l'intimé que le sort du mazot serait négocié ultérieurement. Ainsi, aucun engagement n'avait été pris à ce stade par l'intimé à l'égard de l'appelante concernant le déplacement du mazot ailleurs que sur la rue [...] et l'appelante n'avait pas subordonné l'achat de la parcelle n° [...] à celle de la parcelle n° [...]. Entre cette séance et la signature des plans le 19 juillet 2013, l'appelante a mandaté un bureau d'architecte, F.\_\_\_\_\_ sàrl, afin qu'il réalise les plans de la mise à l'enquête. Dans cet intervalle, il n'a pas été établi que l'intimé ait donné des assurances à l'appelante s'agissant du déplacement du mazot. L'intimé avait certes signé les plans de mise à l'enquête, selon lequel le mazot était déplacé hors de la rue [...]. Toutefois, aucune proposition d'achat ou d'échange de parcelles n'avait été formulée par l'appelante s'agissant de la parcelle n° [...] et du mazot. Les premiers juges ont donc estimé qu'on ne pouvait reprocher à l'intimé d'avoir empêché la conclusion d'un contrat portant sur la parcelle n° [...], voire de l'exécuter, par son attitude contradictoire. Il ressortait au contraire de l'instruction que l'appelante avait fait établir un projet par F.\_\_\_\_\_ sàrl, sans en conférer avec l'intimé, en prenant la décision unilatérale de déplacer le mazot entre les parcelles n° [...] et [...]. Il paraissait ainsi discutable de se fonder sur la seule signature des plans, en tant qu'engagement inconditionnel de l'intimé, alors que l'appelante ne pouvait ignorer qu'un

acte authentique était nécessaire pour traiter du sort de la parcelle n° [...]. On pouvait ainsi attendre de sa part qu'elle agisse avec prudence et attention avant de faire établir des plans par un bureau d'architecte. Dès lors qu'aucune négociation sérieuse n'avait été engagée s'agissant de la parcelle n° [...], le tribunal a considéré qu'on ne pouvait reprocher à l'intimé d'avoir violé de quelconques devoirs de comportement en cours de pourparlers.

**4.4** L'appelante prétend à la compensation de ce qu'elle a engagé dans le projet en se fondant sur le fait que l'intimé y était partie prenante, alors qu'elle ne l'aurait pas fait si elle avait connu d'emblée sa position finale. Elle fait grief aux premiers juges d'avoir retenu qu'on ne pouvait reprocher à l'intimé d'avoir changé d'avis quant au projet après avoir eu connaissance de faits qu'il aurait ignoré au moment de la signature, à savoir le fait que le projet allait susciter une telle réaction et opposition au sein de la population de [...]. Elle souligne à cet égard que le fait que l'intimé ait changé d'avis est établi, même si les raisons censées le justifier ne peuvent être suivies, et qu'il est révélateur que l'intimé ait justifié son revirement, non pas sur la position du mazot, mais sur sa prétendue mauvaise appréciation de l'impact et de l'ampleur du projet. De plus, ce serait à tort que le tribunal a retenu que l'appelante avait pris un risque en ne réglant pas la situation de la parcelle n° [...], dès lors qu'il s'agit d'un risque sur lequel l'appelante n'avait pas à compter, vu l'adhésion au projet par l'intimé, confirmée par divers témoins et surtout par sa signature sur les plans de l'enquête indiquant clairement l'emplacement du mazot litigieux. Selon l'appelante, si l'intimé s'était d'emblée refusé à un tel déplacement, il n'aurait pas signé ces plans. Elle soutient en outre qu'il n'est pas du tout établi qu'au moment de la signature des plans, il aurait été dit que l'emplacement du mazot pourrait encore être discuté, ou encore que l'intimé aurait été mis sous pression ou trompé. Elle relève que l'intimé n'a d'ailleurs entrepris aucune démarche pour faire invalider sa signature sur les plans d'enquête. Ainsi, compte tenu du fait que l'appelante ne requiert que la compensation des frais investis dans l'élaboration du projet, il ne pouvait être attendu davantage d'elle. Ensuite, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que

la non-délivrance du permis de construire ne serait pas imputable à un comportement de l'intimé. Elle conteste dans ce cadre ne pas avoir apporté la preuve que les frais qu'elle a dû supporter en lien avec le projet auraient été évités si l'intimé avait continué d'adhérer au projet. Elle reproche aux premiers juges de s'être fondés sur des éléments totalement subjectifs pour juger du sort qui aurait été réservé à l'autorisation de construire et de s'être écartés du résultat de l'expertise technique, qui retenait que le projet n'était pas réalisable sans l'accord de l'intimé, que le projet mis à l'enquête était réglementaire et réalisable, mis à part des questions d'esthétique en relation avec la façade de la [...], et que la nouvelle mise à l'enquête aurait peut-être suffi à régler ces problèmes. Les premiers juges ont cependant accordé un grand poids aux témoignages des représentants de la commune, à savoir E. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, qui se sont retrouvés mal pris entre un projet qu'ils soutenaient à la base et les oppositions suscitées par la population. Quant au rapport de [...] SA, qui ne serait qu'un projet, s'il suggère le retrait des procédures, il ne le fait qu'en raison d'une question purement formelle, soit la coexistence de deux demandes d'autorisation. Pour le reste, ledit rapport ne ferait qu'évoquer les griefs des opposants, sans les confirmer, et affirmerait un caractère non réglementaire sans toutefois l'étayer. La portée de ce rapport aurait alors dû être fortement relativisée. L'appelante fait alors valoir que le tribunal s'est écarté du rapport d'expertise sans raison et qu'il aurait dû retenir que les frais supportés dans le cadre du projet auraient, non pas été évités, mais auraient été utiles si l'intimé avait continué d'adhérer au projet, soit s'il avait apposé sa signature sur les plans de la seconde enquête, qui ne revenait pas sur des points qu'il avait validés par sa signature dans le cadre de la première demande, en particulier s'agissant de l'emplacement du mazot. L'appelante soutient également que si l'intimé n'était jamais entré en matière sur un déplacement du mazot à l'emplacement où il se trouve sur ces plans, elle n'aurait jamais élaboré ce projet, dès lors que celui-ci n'était pas réalisable sans la participation de l'intimé, et n'aurait donc engagé aucun frais dans celui-ci. Elle reproche ainsi aux premiers juges un mauvais examen de la question de la causalité adéquate. En effet, même si par hypothèse l'appelante aurait eu des difficultés à obtenir l'autorisation de construire,

celles-ci n'étaient pas suffisantes pour reléguer au second plan le fait imputable à l'intimé et pour constituer une cause plus immédiate du dommage. En effet, sans l'accord de l'intimé, le projet ne pouvait aboutir. Ainsi, privée du soutien de l'intimé, l'appelante expose n'avoir eu d'autre choix que de suspendre la procédure initiée. L'appelante fait enfin valoir que les frais engagés dans le projet ont entraîné une diminution de son actif à hauteur de 187'397 fr. en se fondant sur les rapports des 18 juin 2019 et 13 juillet 2020 établis par un expert-comptable.

A l'appui de son grief fondé sur une *culpa in contrahendo*, l'appelante expose encore que c'est à tort que les premiers juges ont retenu que l'intimé aurait « toujours » émis le souhait que son mazot soit déplacé le long de la rue [...]. Elle rappelle que la signature de la promesse de vente est intervenue très peu de temps après un échange de courriels comprenant un écrit de l'intimé du 19 novembre 2012 dont on peut déduire une scission claire entre ce qui représente les conditions posées par l'intimé (accord de la commune et possibilité technique) et ce qui n'était déjà qu'un simple vœu, à savoir le déplacement du chalet le long de la rue [...]. Il était donc erroné de retenir qu'aucun engagement n'avait été pris par l'intimé de déplacer le mazot ailleurs que sur la rue [...], et encore plus de considérer que tel aurait toujours été le cas. L'appelante reproche également au tribunal d'avoir considéré qu'il n'était pas établi que l'intimé aurait donné des assurances à l'appelante s'agissant du déplacement du mazot entre le moment où un mandat a été donné au bureau d'architectes F. \_\_\_\_\_ sàrl pour établir les plans ainsi que le dossier d'enquête et le moment de la signature de ces plans. Elle fait valoir que l'intimé a bel et bien signé ces plans et qu'il ne pouvait donc y avoir qu'assurances données à l'appelante dès lors qu'un accord s'en est suivi. Ensuite, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'aucune proposition concrète d'achat ou d'échange de parcelle n'avait été formulée s'agissant de la parcelle n° [...] et que l'on ne saurait reprocher à l'intimé d'avoir empêché la conclusion du contrat. L'appelante constate que le tribunal s'est référé au témoin L. \_\_\_\_\_ s'agissant des intentions de l'intimé, alors que ce même témoin a déclaré qu'il lui avait été communiqué que les frais de déplacement du mazot étaient à la

charge de l'appelante et, surtout, que l'intimé adhérait à la démarche, qu'il avait très vite rejoint le projet et qu'il en était pleinement partie prenante. L'appelante relève ainsi une attitude contradictoire de l'intimé, dès lors qu'il justifie son revirement en raison de l'emplacement du mazot, pourtant arrêté dans les plans d'enquête, et non sur un désaccord sur les frais de déplacement du mazot ou sur la contrepartie financière à la cession ou à l'échange de la parcelle n° [...]. Si l'appelante reconnaît par ailleurs qu'un acte authentique était nécessaire pour traiter le sort de la parcelle n° [...] et que la signature des plans n'était donc pas un « engagement inconditionnel » de l'intimé s'agissant de cette parcelle, elle soutient que la signature de ces plans aurait dû être interprétée comme tel s'agissant de l'emplacement du mazot. On ne pouvait donc exiger de l'appelante une plus grande prudence ainsi qu'une attention supérieure. L'appelante soutient enfin que des négociations sérieuses avaient été entamées en vue de la maîtrise de la parcelle n° [...] et que l'intimé a violé ses devoirs de comportement au cours des pourparlers non seulement en adoptant un comportement contradictoire, mais également en taisant des circonstances propres à avoir une influence sur la situation et sur le projet, comme, d'une part, la présence de sa nièce dans l'environnement immédiat de celui-ci et, d'autre part, le droit de préemption non inscrit au Registre foncier dont disposerait son frère. Ces circonstances seraient en effet constitutives du revirement de l'intimé à l'égard du projet selon l'appelante.

**4.5** En l'espèce, l'appréciation des premiers juges peut être confirmée. Tout d'abord, il faut rappeler que le principe est celui de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. Or, ici, il ne fait pas de doute que l'intimé semblait au début motivé pour le projet. Toutefois, il y a toujours eu cette réserve - de taille - au sujet du mazot. Ce point n'a jamais été réglé et les parties ont décidé de traiter cela plus tard. A cet égard, l'appelante fait grand cas de la signature des plans de mise à l'enquête par l'intimé, estimant que le fait qu'il ait signé ces plans qui prévoyaient un emplacement du mazot en contrebas du village signifierait qu'il aurait en quelque sorte donné son accord à ce déplacement.

Naturellement, ce raisonnement ne peut pas être suivi, l'appelante n'ayant d'ailleurs jamais allégué que les conditions d'une vente relative à la parcelle [...] auraient été convenues (et, par exemple, qu'un projet d'acte authentique était déjà rédigé, que le rendez-vous chez le notaire instrumentant la vente était pris, etc.). Non seulement rien n'avait été préparé s'agissant du mazot, mais bien plus, rien n'avait même été discuté, si ce n'est précisément que ce point serait réglé ultérieurement. C'est donc à tort qu'elle soutient qu'elle ne pouvait pas compter sur un risque relatif la parcelle n° [...], vu l'adhésion au projet par l'intimé. Au contraire, elle devait savoir que tant qu'un accord n'était pas conclu, l'intimé pouvait encore changer d'avis, ce d'autant que des éléments essentiels relatifs à la vente de la parcelle n° [...] n'avaient pas du tout été réglés, étant précisé encore que la jurisprudence en la matière est d'autant plus restrictive pour admettre une *culpa in contrahendo* lorsque la forme authentique est requise.

On ne saurait dès lors dire que l'intimé ait suscité des attentes légitimes chez l'appelante, qui auraient déterminé celle-ci à engager des frais, depuis le 24 novembre 2012, puisque à cette date, l'intimé a relevé le problème du mazot et le représentant de l'appelante a refusé de le régler immédiatement, renvoyant la question à plus tard, en précisant qu'ainsi l'intimé « tenait le couteau par le manche ». Les frais engendrés à partir de cette date ne l'ont donc pas été à cause d'attentes légitimes suscitées par l'intimé.

De plus, on ne saurait reprocher à l'intimé d'avoir dès le début entamé des pourparlers sachant qu'il ne voulait pas aller de l'avant avec ce projet. Au contraire, il ressort des pièces, comme le dit d'ailleurs l'appelante elle-même, qu'il semblait « emballé » par le projet, mais la levée de boucliers qu'a suscité ledit projet l'a manifestement refroidi. On peut peut-être comprendre la déception du promoteur, mais toujours est-il que ce revirement a un motif et qu'il n'a pas agi de mauvaise foi, ce d'autant qu'une simple lecture du jugement permet de voir que l'on a affaire à un projet complexe qui a sensiblement évolué avec le temps.

Or, l'appelante devait savoir – surtout en tant que promoteur – que tant que l'acte n'était pas signé, aucun contrat n'était conclu. Si elle souhaitait s'assurer que les frais engagés ne soient pas (exclusivement) à sa charge, elle aurait dû procéder différemment, en prévoyant cela contractuellement avec l'intimé, ou sous la forme d'une société simple par exemple. Rien ne permet en l'espèce de s'éloigner du principe selon lequel la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls.

Quant au grief de l'appelante relatif à la non-délivrance du permis de construire – par lequel elle reproche aux premiers juges de s'être fondés sur des éléments totalement subjectifs pour juger du sort qui aurait été réservé à l'autorisation de construire et de s'être écartés du résultat de l'expertise technique –, il sied de relever que ce point est secondaire au vu des développements qui précèdent. En effet, le fait que la non-délivrance du permis de construire soit imputable au comportement de l'intimé ou non n'est en soi pas déterminant, dans la mesure où, comme on l'a vu, le revirement de l'intimé est fondé sur un motif et l'intéressé n'a pas adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi. Par surabondance, l'on relèvera que l'appelante fonde son grief sur l'expertise technique en exposant que celle-ci retient que le projet n'était pas réalisable sans l'accord de l'intimé, que le projet mis à l'enquête était réglementaire et réalisable, mis à part des questions d'esthétique que la nouvelle mise à l'enquête aurait peut-être suffi à régler. L'appelante omet toutefois que l'expert a également relevé que les pétitionnaires et les opposants à ce projet étaient très nombreux, que leurs arguments étaient, à son avis, pertinents en ce qui concernait la volumétrie et l'esthétique et que dans ce genre de situation conflictuelle, la décision finale de l'autorité devait être réservée. De même, le grief de l'appelante relatif à un mauvais examen de la causalité adéquate peut être écarté pour les mêmes raisons. L'appelante fait valoir à cet égard que même si par hypothèse l'appelante aurait eu des difficultés à obtenir l'autorisation de construire, celles-ci n'étaient pas suffisantes pour reléguer au second plan le fait imputable à l'intimé et pour constituer une

cause plus immédiate du dommage. Or, il n'y a en réalité pas lieu d'examiner la causalité adéquate dans la mesure où l'intimé n'a, quoi qu'il en soit, pas violé ses devoirs de comportement au cours des pourparlers et n'a pas agi de mauvaise foi.

Pour le surplus, on pourra encore relever que l'on ne voit pas en quoi la présence de la nièce de l'intimé au sein du village aurait eu un quelconque impact. De même, il faut relativiser la portée du droit de préemption du frère de l'intimé, dans la mesure où ce droit n'est même pas inscrit au Registre foncier. Ces circonstances ne sauraient reléguer au second plan les motifs invoqués par l'intimé pour justifier son choix de se retirer du projet.

Compte tenu de ce qui précède, les griefs de l'appelante sont infondés et doivent être rejetés.

**5.** En définitive, l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'793 fr., soit 2'893 fr. pour l'émolument d'appel (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et 900 fr. pour les frais de décision sur requête de sûretés (art. 28 TFJC, applicable par analogie conformément à l'art. 7 TFJC ; CACI 6 juin 2025/256 consid. 5.2) seront mis par 2'893 fr. à la charge de l'appelante, qui succombe sur l'appel (art. 106 al. 1 CPC), et par 900 fr. à la charge de l'intimé, qui a succombé dans le cadre de la décision sur la requête en fourniture de sûretés.

L'intimé obtient gain de cause dans le cadre de l'appel et a droit à des dépens de seconde instance qu'il y a lieu d'arrêter à 5'500 fr. en application des art. 3, 7 et 19 al. 2 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6), eu égard à la valeur des prétentions litigieuses en appel, à l'ampleur modérée du mémoire de

réponse, nonobstant que la cause n'était pas dépourvue de toute complexité.

L'appelante a également droit à des dépens relatifs à la requête de sûretés dès lors qu'elle s'est déterminée et a obtenu gain de cause dans ce cadre. La charge de ceux-ci peut être évaluée à 900 fr. (art. 3 et 7 TDC).

Ainsi, après compensation, l'appelante versera à l'intimé la somme de 4'600 fr. à titre de dépens réduits de seconde instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'793 fr. sont mis à la charge de l'appelante X. \_\_\_\_\_ SA par 2'893 fr. (deux mille huit cent nonante-trois francs) et à la charge de l'intimé D. \_\_\_\_\_ par 900 fr. (neuf cents francs).
- IV.** L'appelante X. \_\_\_\_\_ SA versera à l'intimé D. \_\_\_\_\_ la somme de 4'600 fr. (quatre mille six cents francs) à titre de dépens réduits de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Aba Neeman (pour X. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Philippe Reymond (pour D. \_\_\_\_\_)

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

- M. le 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 :