

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 avril 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Krieger et Mme Merkli, juges
Greffier : M. Grob

Art. 216 al. 2 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **O.**_____ **SA**, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 30 janvier 2017 par la Cour
civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant l'appelante d'avec
W._____ **SA**, au [...], **N.**_____, au [...], **R.**_____, à [...], et **G.**_____
SA, à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
considère :

En fait :

A. Par jugement du 30 janvier 2017, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 10 juillet 2017, la Cour civile du Tribunal cantonal a dit qu'O._____ SA devait payer aux demandeurs W._____ SA, N._____ et R._____, solidairement entre eux, les sommes de 130'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 20 novembre 2010 (I), et de 500'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 4 octobre 2012 (II), que les frais de justice étaient arrêtés à 18'387 fr. 50 pour W._____ SA, N._____, R._____ et G._____ SA, solidairement entre eux, et à 7'557 fr. 50 pour O._____ SA (III), que cette dernière verserait à W._____ SA, N._____, R._____ et G._____ SA, créanciers solidaires, la somme de 54'348 fr. 75 à titre de dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (V).

En droit, les premiers juges, examinant la prétention des demandeurs W._____ SA, N._____ et R._____ tendant à ce que la défenderesse O._____ SA (qui avait repris les actifs et passifs de X._____ SA ensuite de fusions) leur verse les deuxième et troisième acomptes prévus par l'acte intitulé « désignation de nommables » du 21 mars 2006, selon lequel les demandeurs précités avaient convenu de céder à X._____ SA le droit d'acquérir une parcelle faisant l'objet d'une promesse de vente du 12 octobre 2000, ont considéré que l'acte du 21 mars 2006 n'était pas nul dès lors que ladite promesse de vente était valable en la forme, que les trois conditions suspensives prévues par cette promesse de vente étaient réalisées avant la date de son échéance, que W._____ SA, N._____ et R._____ avaient parfaitement exécuté leurs obligations résultant de la désignation de nommables du 21 mars 2006 et que cet acte n'avait pas été résolu par courrier du 17 janvier 2011. O._____ SA devait ainsi verser aux demandeurs les acomptes prévus de 130'000 fr. et 500'000 francs. Les magistrats de première instance ont par ailleurs rejeté la conclusion reconventionnelle d'O._____ SA tendant au paiement par les demandeurs W._____ SA, N._____ et R._____ d'un montant de

50'000 fr., correspondant au premier acompte versé par X._____ SA sur la base de la désignation de nommables du 21 mars 2006. Ils ont considéré à cet égard que cet acompte n'avait pas été versé sans cause légitime dès lors que l'acte du 21 mars 2006 était valable et que lesdits demandeurs avaient exécuté à satisfaction les obligations qui en découlaient.

B. Le 11 septembre 2017, O._____ SA a interjeté appel contre le jugement de la Cour civile du 30 janvier 2017, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demande déposée le 30 décembre 2010 par W._____ SA, N._____, R._____ et G._____ SA soient rejetées, que les demandeurs, solidairement entre eux, lui doivent paiement d'un montant de 50'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 21 mars 2006, que les frais de première instance soient mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, et que ceux-ci, solidairement entre eux, lui versent des dépens de première instance fixés à dire de justice.

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

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

b) Il ressort du Registre du commerce que, par contrat de fusion du 23 juin 2014, O._____ SA a repris les actifs et passifs d'A._____ AG, laquelle avait précédemment repris les actifs et passifs de X._____ SA, également ensuite de fusion.

c) Le 12 octobre 2000, soit au moment de la signature de la promesse de vente et d'achat conditionnelle et de la convention sous seing privé dont il sera question ci-après (cf. *infra* ch. 2b et 3), P. _____ était administrateur président de T. _____ SA, succursale de [...]. A cette époque, il était également administrateur président de la société D. _____ SA, qui a été radiée du Registre du commerce le 28 novembre 2013.

d) L'avocat François Besse est le conseil d'O. _____ SA dans le cadre de la présente procédure. Il est également le conseil de V. _____ depuis au moins une quinzaine d'années. Il a notamment représenté celui-ci dans le cadre de l'élaboration et de la légalisation du plan de quartier « B. _____ » ainsi que lors des pourparlers menés avec les demandeurs concernant la vente des parcelles n^{os} J. _____ et H. _____ de la commune de [...] dont il sera question ci-après (cf. *infra* ch. 2 à 4 et 9).

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

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

Cet acte (ci-après : la promesse de vente) prévoyait notamment les éléments suivants :

« **9.- Entrée en jouissance et prise de possession**

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

(...)

13.- Irrévocabilité

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

14.- Echéance

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

15.- Signature de l'acte de vente

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

IV. CONDITIONS

La présente promesse est soumise aux trois conditions cumulatives suivantes:

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

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

V. DROIT D'EMPTION

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

(...)

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

Echéance du droit d'emption et de son annotation au Registre foncier : trente septembre deux mil dix.

(...)

VII. DIVERS

(...)

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

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

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

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

COOPÉRATIVE
CONVENTION

ENTRE D'UNE PART :

[signatures]

Y. _____ SA, F. _____, T. _____ SA, P. _____, N. _____, R. _____ [ajout manuscrit d'un tiers non identifié]

Dénommés ci-après "groupe de promotion"

ET D'AUTRE PART:

V. _____

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

1. Cette convention a pour but de définir entre les partenaires les modalités d'acquisition (mise en valeur) des terrains propriété de V. _____ prévues dans le cadre du plan de quartier B. _____. Toutefois il est rappelé que la mise en valeur des terrains de tout le périmètre nécessite l'entrée en force sous recours écartés du plan de quartier ainsi qu'un remaniement parcellaire global ou par étapes, pour lequel l'accord formel des autres propriétaires fonciers est requis.
2. Le "groupe de promotion" s'engage par une promesse de vente cessible signée devant notaire (Me. C. _____) à acquérir sous conditions la parcelle no. J. _____ faisant partie du plan de quartier et propriété de V. _____. Il est précisé que la promesse de vente a pour but la réalisation des objectifs visés par la présente convention, en particulier des points 3 et 6 de celle-ci. La promesse pourrait en particulier être annulée si la parcelle no. H. _____ reste en mains de V. _____ 2 ans après la signature de celle-ci.
3. Le "groupe de promotion" s'engage à tout entreprendre en étroite collaboration avec V. _____ pour l'acquisition par lui ou ses nommables de la parcelle no. I. _____ faisant également partie du plan de quartier B. _____. Il pourra signer tout document y relatif ou reprendre les créances reconnues auprès de la [...] et de [...].
4. De son côté V. _____ facilitera la transaction et donnera priorité avec droit d'emption pour l'acquisition de la parcelle no. H. _____ par le "groupe de promotion" ou ses nommables.
5. Les prix de vente pour les deux parcelles est fixé à CHF 360.— le m2 commission de courtage comprise, (CHF: 10.— par m2) exceptées les taxes communales et autres redevances. Toutefois, dans le cadre des réalisations successives ce prix pourra être adapté au marché du moment et à l'indice des prix à la consommation (réf.: Ville de Zurich), en tenant compte des intérêts intercalaires et autres charges éventuellement encourues par le "groupe de promotion" ou ses nommables.
6. Toute acquisition pourra intervenir chaque fois que l'autorisation de construire en force sera délivrée par l'autorité compétente sous recours écartés.
7. Le "groupe de promotion" s'engage à respecter les accords conclus à ce jour relatifs au remaniement parcellaire et ceux qui pourraient être nécessaires à la bonne fin du plan de quartier.
8. Cette convention sera signée sous forme authentique chez Me. C. _____ avant le 31.10.00

[...] , le 12 octobre 2000

Le "groupe de promotion":

F. _____ P. _____ N. _____ R. _____

[ajout manuscrit d'un tiers non identifié avec signature]

[signatures]

V. _____

[signature]

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

4. a) Le 20 février 2001 a eu lieu une séance du « groupe B._____ à [...] », réunissant l'avocat François Besse, V._____, F._____, P._____, W._____, N._____ et R._____. Il ressort du procès-verbal du 2 mars 2001 relatif à cette séance qu'il « a également été discuté qu'en ce qui concerne la parcelle H._____, il était pour l'instant trop tôt pour prendre une décision quant à une éventuelle acquisition ».

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

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

Par télécopie du 10 juin 2002, R._____, pour T._____ SA, a soumis à V._____ une proposition du « groupe de promotion pour l'achat de la parcelle n° H._____ à [...] », prévoyant notamment ce qui suit :

« Signature d'une promesse d'achat pour la parcelle H._____ (V._____ -X._____ SA) similaire pour tous les points, à celle signée avec le groupe de promotion le 12 octobre 2000 pour la parcelle J._____. Ceci est conforme à la convention signée à la même date pour la parcelle H._____ entre le groupe et toi-même. ».

Dans une télécopie du 11 juin 2002, R._____ s'est adressé en ces termes à V._____ :

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

Après consultation, nous serions en collaboration avec X._____ SA disposés à le revoir à la hausse comme tu me l'as demandé. Ceci,

pour autant qu'il y aie (sic) négociation également sur d'autres conditions (...) ».

Le même jour, Y._____ SA a transmis à X._____ SA une copie de cette télécopie à l'attention de son directeur, Q._____, ainsi qu'un projet de convention.

Par correspondances des 18 juin, 2 juillet et 4 juillet 2002, le groupe de promotion, par l'intermédiaire de R._____, a poursuivi les pourparlers avec Me François Besse, respectivement V._____, en vue d'acquérir la parcelle n° H._____ de la commune de [...]. Une séance de travail a eu lieu à cette fin le 5 septembre 2002.

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

Par courrier du 2 octobre 2002 adressé à V._____, R._____ - faisant référence au partenaire du groupe de promotion, X._____ SA - a en particulier indiqué ce qui suit :

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

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

Le 4 octobre 2002, le groupe de promotion a tenu une nouvelle séance, à laquelle Q._____ et Z._____ ont participé au nom de X._____ SA. Lors de cette séance, R._____ a notamment exposé que le groupe de promotion et son partenaire X._____ SA avaient décidé de mettre en application la convention signée avec V._____ concernant la parcelle n° H._____ de la commune de [...].

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

Par lettre du 7 novembre 2002 adressée à R._____, V._____ et ses partenaires [...] et [...], au nom du « Groupement des propriétaires des terrains de B._____ », ont indiqué qu'ils avaient « décidé de confier un mandat de pilotage à L._____ SA/Mr. M._____ » afin, d'une part, de trouver rapidement une solution avec leurs banques et, d'autre part, de constituer « un Groupe de réalisation et d'Investisseurs ayant de réelles capacités d'investissements financiers, capables de réaliser cette opération ».

Par télécopie du 15 novembre 2002 à l'en-tête de T._____ SA, R._____, au nom du groupe de promotion, a répondu à V._____ que la lettre précitée était considérée comme « une déclaration de "guerre" sans avertissement préalable » et que le groupe de promotion avait « une priorité sur de nouveaux venus en tout cas en ce qui concerne les parcelles J._____ et H._____ ».

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

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

b) Le 16 décembre 2004, Me François Besse a soumis à R._____ une offre au nom du groupe L._____ SA, portant sur le rachat, au prix de 500'000 fr., du droit d'emption prévu au chiffre V de la promesse de vente.

Le 18 mai 2005, R._____ a soumis à F._____, P._____, T._____ SA, N._____ et Y._____ SA un projet de convention établi par le groupe L._____ SA, prévoyant, en substance, la cession du droit d'emption précité à L._____ SA, au prix de 680'000 francs. Ce projet de convention a débouché sur un projet d'acte notarié de Me C._____ intitulé « désignation de nommables », daté du 11 janvier 2006.

Lors d'une séance de discussions tenue le 17 février 2006 en présence de M._____, Q._____, Z._____, Me C._____ et R._____, il a été décidé de désigner X._____ SA comme nommable dans le projet d'acte notarié précité, en lieu et place du groupe L._____ SA.

5. Par acte notarié du 21 mars 2006 instrumenté par le notaire C._____ et intitulé « désignation de nommables » (ci-après : la désignation de nommables), D._____ SA, W._____ SA, N._____ et R._____, d'une part, en qualité de cédants, et X._____ SA, d'autre part, en qualité de cessionnaire, ont notamment convenu de ce qui suit :

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

D._____ SA, W._____ SA, N._____ et R._____, comparants, cèdent conjointement le droit d'acquérir la parcelle J._____ de la commune de [...] sus-désignée, qu'ils détiennent en raison de la promesse de vente et d'achat susmentionnée, à X._____ SA, qui accepte.

En conséquence :

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

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

La cession était concédée moyennant paiement par la cessionnaire aux cédants d'un prix de 680'000 fr., montant devant être payé par le versement de trois acomptes, soit un premier de 50'000 fr., un deuxième de 130'000 fr. dès la réalisation des conditions a) et b) auxquelles était soumise la promesse de vente du 12 octobre 2000 (cf.

supra ch. 2b) et un troisième de 500'000 fr. dans les trente jours qui suivraient l'entrée en force du premier permis de construire sur le périmètre du plan de quartier « B._____ ».

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

6. Le 10 janvier 2007, V._____ a vendu la parcelle n° H._____ de la commune de [...] à quatre acheteurs constitués en société simple, dont A._____ AG, qui avait repris les actifs et passifs de X._____ SA ensuite de fusion (cf. *supra* ch. 1b).

7. a) Le 13 janvier 2009, un acte de remaniement parcellaire découlant du plan de quartier « B._____ » et concernant notamment la parcelle n° J._____ de la commune de [...] a été approuvé par-devant le notaire [...] et a été inscrit au Registre foncier le 14 janvier 2009.

Ensuite de ce remaniement, la parcelle n° J._____ précitée a été fractionnée en deux biens-fonds distincts, soit les parcelles n°s Ja._____ et Jb._____. Ces deux biens-fonds, ainsi qu'une nouvelle parcelle n° [...], ont été attribués à V._____. Une nouvelle parcelle n° [...] a en outre été attribuée à [...] et [...] en copropriété, chacun pour une demie. L'annotation du droit d'emption en faveur de D._____ SA, N._____, W._____ SA et R._____ a par ailleurs été reportée sans changement, avec le consentement des bénéficiaires susmentionnés, de la parcelle n° J._____ sur les nouvelles parcelles n°s Ja._____ et Jb._____.

8. a) Le 25 février 2009, Z._____ a adressé à R._____ un courrier électronique au nom d'A._____ AG, dans lequel il indiquait souhaiter discuter de la suite qu'ils entendaient donner quant à la désignation future de la parcelle J._____ et de sa cession partielle à un autre promoteur.

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

b) Par convention sous seing privé du 22 septembre 2009, A._____ AG a cédé son droit d'acquérir la parcelle n° Jb._____ de la commune de [...] à la société I._____ Sàrl.

9. a) Par lettre du 7 septembre 2010, Me C._____ a convoqué D._____ SA, W._____ SA, N._____, R._____, A._____ AG, E._____ SA et I._____ Sàrl à une séance d'instrumentation de l'acte de vente des parcelles n^{os} Ja._____ et Jb._____ de la commune de [...], prévue le 30 septembre 2010, à 16 heures.

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

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

c) Le 30 septembre 2010, V._____, D._____ SA, W._____ SA, N._____, R._____, A._____ AG et I._____ Sàrl étaient présents ou représentés à l'Etude de Me C._____, en vue de la signature de l'acte de vente concernant les parcelles n^{os} Ja._____ et Jb._____ de la commune de [...]. Lors de cette séance, un nouveau projet d'acte de vente desdites parcelles, daté du 30 septembre 2010, a été remis aux comparants.

Après s'être entretenu en aparté avec les représentants d'A._____ AG et I._____ Sàrl pour les informer en primeur de sa décision, V._____ a refusé de signer l'acte de vente des parcelles n^{os} Ja._____ et Jb._____ à l'issue de la séance du 30 septembre 2010.

d) Le jour même, Me C. _____ a établi un constat de carence indiquant notamment ce qui suit :

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

Le document annexé au constat de carence susmentionné, intitulé « Parcelle J. _____ - Note en vue de la séance du 30 septembre 2010 », avait la teneur suivante :

- « 1. Il faut rappeler que la promesse de vente et d'achat a été conclue pour une durée de 10 ans, échéant le 30 septembre 2010. Cette promesse est subordonnée aux trois conditions cumulatives suspensives suivantes :
- a) Le plan de quartier «B. _____ » entre en force;
- b) Chaque propriétaire foncier concerné par ce plan de quartier signe la convention de remaniement parcellaire en découlant;
- c) Les promettant-acquéreurs obtiennent le financement nécessaire.

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

(...)

2. Simultanément à la signature de cette promesse de vente et d'achat, en présence du notaire C. _____, les parties ont signé

une convention qui prévoit en particulier les trois clauses suivantes :

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

(...)

5. En l'espèce, la convention passée sous seing privé comporte trois clauses qui sont clairement essentielles, tant objectivement que subjectivement. La clause prévoyant la possibilité d'annuler la promesse si V. _____ demeure, après deux ans, propriétaire de la parcelle n° H. _____ pose une condition qui influe directement sur la validité de la promesse. Le fait de ne pas la reporter dans l'acte authentique qui est donc contraire aux exigences de cette forme. Il en va de même, et d'une manière plus caractérisée encore, de la clause d'adaptation du prix, dès lors que le prix de vente est un élément objectivement essentiel du contrat. Une clause d'adaptation du prix passée dans un acte sous seing privé signé simultanément à la promesse de vente porte clairement atteinte à la validité de l'acte. Enfin, la troisième clause est celle qui découle de l'article 6 de la convention sous seing privé, et qui précise que l'acquisition peut intervenir chaque fois que l'autorisation de construire en force sera délivrée par l'autorité compétente.
6. **La nullité étant absolue, l'acte est dépourvu d'effet. Il ne peut être ultérieurement validé** (Pierre ENGEL, Contrats de droit suisse, 2^e éd., p. 97; TERCIER/DUCREST, op. cit.). Partant, la désignation de nommable intervenue par la suite sur la base de cet acte est également dépourvue de tout effet et nulle. ».

Le constat de carence et le document intitulé « Parcelle J. _____ - Note en vue de la séance du 30 septembre 2010 » reproduit ci-dessus ont tous deux été signés notamment par R. _____, agissant pour lui-même et en tant que représentant de N. _____ et D. _____ SA, ainsi que par F. _____, agissant comme représentant de W. _____ SA.

e) Par lettre du 4 octobre 2010, un exemplaire du constat de carence du 30 septembre 2010, instrumenté sous numéro 6773 des

minutes de Me C._____, a été adressé par ce dernier à E._____ SA notamment.

10. Par courrier du 18 novembre 2010, l'avocat Raymond Didisheim, agissant alors en tant que conseil de D._____ SA, W._____ SA, N._____ et R._____, a sommé A._____ AG de régler, dans un délai au 30 novembre 2010, l'acompte de 130'000 fr. prévu par la désignation de nommables du 21 mars 2006.

Par lettre du 17 janvier 2011, A._____ AG a adressé le courrier suivant à Me Raymond Didisheim :

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

(...)

2. Nous vous rappelons que D._____ SA, W._____ SA, N._____ et R._____ ont reconnu, en signant le constat de carence du notaire C._____ le 30 septembre dernier sans aucune réserve, qu'ils n'avaient pas remis à notre société copie de la convention du 12 octobre 2000. Ce fait est incontestable. Vous ne pouvez prétendre aujourd'hui le contraire.
3. Pareillement, en signant sans aucune réserve l'annexe au constat de carence intitulée « Parcelle J._____ - Note en vue de la séance du 30 septembre 2010 », D._____ SA, W._____ SA, N._____ et R._____ ont admis que la convention passée sous seing privé le 12 octobre 2000 comportait des clauses objectivement et subjectivement essentielles, en particulier quant à la détermination du prix, et que, faute d'avoir repris ces clauses dans le contrat authentique, ce dernier devait être considéré comme nul et non-avenu. Vous l'avez admis noir sur blanc et ne sauriez aujourd'hui prétendre le contraire.
4. A._____ AG ne peut plus agir en exécution d'une promesse de vente et d'un droit d'emption qui n'ont, aujourd'hui, plus aucune valeur. Une action contre V._____ en exécution d'un acte échu est juridiquement exclue. C'est dire que la seule action possible est une action en dommages-intérêts. Or, notre préjudice résulte essentiellement du fait que, pour obtenir le transfert de l'ancienne parcelle J._____ en notre faveur, nous ne pourrions le faire qu'en payant le prix du marché, qui s'avère, comme vous le savez, largement plus élevé que le prix initialement convenu. Ce préjudice vous est directement imputable, ainsi qu'à vos partenaires. Si nous allons tout mettre en œuvre pour tenter de le réduire au maximum, nous devons néanmoins nous réserver

de faire valoir nos droits en réparation du dommage que cette situation nous occasionnera.

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

11. Le 28 novembre 2012, V._____ a vendu la parcelle n° Jb._____ de la commune de [...] à la fondation [...], au prix de 3'115'000 francs.

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

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

b) Il n'est pas établi qu'A._____ AG aurait participé aux pourparlers qui ont précédé la signature de la promesse de vente, ni qu'elle aurait eu connaissance de leur contenu. Il n'est pas davantage établi qu'elle aurait empêché l'avènement de l'une ou l'autre des conditions prévues par cet acte ou qu'elle aurait tiré un avantage du refus de V._____ de signer la convention de vente des parcelles n^{os} Ja._____ et Jb._____ de la commune de [...].

13. Par demande du 30 décembre 2010, W._____ SA, N._____, R._____, D._____ SA et Y._____ SA ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre A._____ AG :

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

II.- Condamner A._____ AG au paiement du montant de CHF 500'000.- (cinq cent mille francs) en mains des demandeurs W._____ SA, N._____, R._____ et D._____

SA, solidairement entre eux, dans les trente jours suivant l'entrée en force du premier permis de construire sur le périmètre du plan de quartier « B. _____ » à [...], avec intérêts à 5% l'an dès cette date.

III.- Subsidiairement à la conclusion II :

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

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

Dans sa réponse du 14 décembre 2011, A. _____ AG a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce que D. _____ SA, W. _____ SA, N. _____ et R. _____, solidairement entre eux, lui doivent paiement d'un montant de 50'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 21 mars 2006.

Par réplique du 4 avril 2012, W. _____ SA, N. _____, R. _____, D. _____ SA et Y. _____ SA ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles prises par A. _____ AG.

Les parties ont chacune déposé un mémoire de droit.

14. D. _____ SA, radiée du Registre du commerce le 28 novembre 2013 (cf. *supra* ch. 1c), a été mise hors de cause.

En droit :

1.

1.1 Le dispositif du jugement entrepris a été communiqué aux parties pour notification le 9 mars 2017, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 271), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127 consid. 2, JdT 2011 II 226).

1.2 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.3 En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 L'appelante invoque une violation de l'art. 216 al. 2 CO et une appréciation arbitraire des preuves par l'autorité précédente.

3.2 La promesse de vente (*Vorvertrag* ou *Verkaufsversprechen*) immobilière constitue un précontrat (art. 22 CO) portant sur la conclusion d'une vente immobilière (art. 216 CO) : une partie (promesse unilatérale) voire deux parties (promesse bilatérale) s'engagent à conclure ultérieurement un contrat de vente. Il est de jurisprudence que la promesse (bilatérale) de vente qui contient déjà tous les éléments essentiels du contrat principal (la vente) doit être assimilée à ce contrat (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 ; ATF 118 II 32 consid. 3b et 3c et les références citées ; TF 4A_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.2).

Comme la vente d'immeubles (art. 216 al. 1 CO), la promesse de vente immobilière doit être passée en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO ; ATF 135 III 295 consid. 3.2). Cette forme solennelle vise notamment à éviter aux parties des engagements irréfléchis en s'assurant qu'elles comprennent la portée de leurs engagements et expriment leur volonté de façon claire et complète (ATF 118 II 32 consid. 3d). La forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, ainsi que sur les points subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente ; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente. L'acte authentique doit donc désigner l'objet immobilier avec une précision suffisante pour que la description ne requière pas un nouvel accord de volontés. L'acte doit également énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier, et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu ; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (ATF 135 III 295 consid. 3.2 et les arrêts cités ; TF 4A_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.2). Au nombre des éléments objectivement essentiels figure le nom des parties (cf. ATF 111 II 143 consid. 4a). L'acte doit également indiquer de manière correcte le rapport de représentation lorsqu'un tiers agit pour une partie (ATF 112 II 330 consid. 1a ; TF 5A_651/2010 du 17 janvier 2011 consid. 5.2.1 ; TF 4C.356/2001 du 12 mars 2002 consid. 2a ; Foëx, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 10 ad art. 216 CO).

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

Le respect de la forme ayant un caractère impératif et absolu, il n'y a en principe pas lieu de se demander si le but pour lequel l'exigence de forme a été instituée (protection des parties et/ou intérêt public à disposer d'un acte juridique clair et sûr) a été affecté ou non par le vice de forme (ATF 120 11 341 consid. 4b ; TF 4A_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.3).

3.3

3.3.1 Les premiers juges ont considéré, contrairement à ce que soutenait la défenderesse, que les chiffres 2, 5 et 6 de l'acte sous seing privé n'étaient pas des éléments essentiels de la vente de la parcelle n° J._____ de la commune de [...], qui, faute d'avoir été intégrés dans la promesse de vente, entraînaient la nullité de celui-ci. Selon les magistrats, seuls N._____, R._____ et V._____ figuraient dans les deux actes. W._____ SA et D._____ SA n'étaient en revanche liées que par la promesse de vente, alors qu'Y._____ SA, T._____ SA, F._____, P._____ et une dernière personne dont le nom, ajouté à la main, n'avait pas pu être déchiffré, n'étaient parties qu'à l'acte sous seing privé. Pour l'autorité précédente, on ne saurait considérer que lorsqu'il était passé par d'autres personnes, un acte puisse contenir des éléments essentiels qui auraient dû être intégrés à un acte de vente authentique. Il importait peu à cet égard que F._____ ait été administrateur-président et actionnaire à la fois d'Y._____ SA et de W._____ SA et que P._____ ait été administrateur-président tant de D._____ SA que de T._____ SA. Il n'en demeurait pas moins qu'en l'absence d'éléments permettant d'admettre une identité économique entre ces personnes et ces sociétés (*Durchgriff*), celles-ci devaient être considérées comme des entités distinctes. A défaut d'identité de parties entre celles ayant conclu la promesse de vente et celles ayant conclu la convention sous seing privé, les clauses de cette

convention ne pouvaient pas être considérées comme des éléments essentiels de la promesse de vente, selon les premiers juges.

3.3.2 L'appelante soutient en substance qu'il existait une confusion entretenue et volontaire entre les membres du « Groupe de promotion », signataires de l'acte sous seing privé, et les signataires de la promesse de vente. Elle relève qu'elle n'a pas participé à ces conventions et soutient, au vu du principe de la sécurité juridique, qu'elle n'aurait pas à subir les conséquences de cette confusion, qui ne pourraient être imputées qu'aux parties intimées qui l'ont créée et n'ont cessé de l'entretenir par la suite. Elle en veut pour preuve toute une série de faits qui seront examinés ci-après et en déduit que l'appréciation des premiers juges, selon laquelle les parties à la promesse de vente ne seraient pas les mêmes que celles de l'acte sous seing privé, ne résisterait pas à l'examen, serait erronée et aboutirait à un résultat choquant contredisant les faits.

3.3.3 En l'espèce, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle soutient en particulier que les parties ayant signé la promesse de vente et l'acte sous seing privé le 12 octobre 2000 seraient identiques, dès lors que les sociétés D._____ SA (pour la promesse de vente) et T._____ SA (pour l'acte sous seing privé) constituent des entités distinctes, même si elles ont le même administrateur-président, à savoir P._____, D._____ SA ayant du reste été radiée par la suite, le 28 novembre 2013, contrairement à T._____ SA. En effet, aucun élément au dossier ne permet de retenir le contraire, voire d'admettre une identité économique entre le prénommé et ces sociétés, et l'appelante ne l'allègue pas ni ne le démontre. Il en est de même des sociétés W._____ SA (pour la promesse de vente) et Y._____ SA, devenue G._____ SA (pour l'acte sous seing privé), qui constituent aussi des entités distinctes, même si F._____ est administrateur-président et actionnaire dans les deux sociétés. Dans ces conditions, la question de savoir si une personne inconnue avait en plus signé l'acte sous seing privé, comme retenu par l'autorité précédente, peut demeurer indécidée.

En outre, la désignation des parties et de leurs éventuels représentants, avec indication du rapport de représentation, sont des *essentialia negotii* s'agissant de la promesse de vente conclue par acte authentique. Dès lors, ne suffit pas pour considérer les éléments de l'acte sous seing privé comme des éléments essentiels de la promesse de vente le fait que les signataires de l'acte sous seing privé se sont désignés comme « groupe de promotion » dans cet acte et qu'il est mentionné au chiffre 2 de celui-ci que le « groupe de promotion » s'engage par une « promesse de vente cessible devant notaire (Me C._____) à acquérir sous condition la parcelle no. J._____ », ce qui signifierait selon l'appelante que tant que P._____ et F._____ étaient présents, il importait peu que cela soit au nom de l'une ou l'autre société pour laquelle chacun d'eux avait le pouvoir de signature.

N'est pas non plus déterminante la non-participation alléguée par l'appelante de W._____ SA et de D._____ SA, intéressées en tant que signataires de la promesse de vente à connaître l'avancement des démarches en lien avec le quartier de « B._____ », aux séances du groupe de promotion concernant le transfert de la parcelle J._____, contrairement à P._____ et F._____ qui y auraient assisté pour le compte respectivement de T._____ SA et d'Y._____ SA. A cet égard, les deux pièces 15 et 16, soit les procès-verbaux du groupe, nommé « B._____ » cette fois-ci contrairement à ce qui ressort de l'acte sous seing privé, des 20 février et 18 mai 2001, mentionnent la présence d'un certain W._____ aux côtés de P._____ pour le compte de T._____ SA, qui n'apparaît pas dans les deux actes en question.

La pièce 18 mentionnée par l'appelante, soit le procès-verbal d'une séance du 14 janvier 2002, n'a pas non plus de force probante suffisante, dès lors qu'une partie de cette pièce n'est pas lisible s'agissant notamment des sociétés, de leurs représentants ou des personnes impliquées présents à cette occasion. Il en est de même s'agissant de la pièce 22/2 qui est un « (projet de) Convention » non signé, prévoyant du reste pour D._____ SA la signature non seulement de P._____ mais

aussi de [...], ce dernier n'apparaissant nullement dans l'acte sous seing privé.

La pièce 17 est quant à elle signée par R._____ pour T._____ SA, qui n'apparaît pas dans la promesse de vente, alors que par exemple dans la pièce 22/2, R._____ est désigné comme étant « représenté par lui-même » et D._____ SA est désignée « p/a T._____ SA » et comme étant « représentée par Monsieur P._____ ». La pièce 29 mentionne pour le groupe de promotion K._____, qui n'apparaît ni dans la promesse de vente ni dans l'acte sous seing privé.

L'appelante ne saurait rien déduire de ces pièces quant à sa thèse selon laquelle les signataires de la promesse de vente du 12 octobre 2000 se reconnaissaient comme étant les signataires de l'acte sous seing privé du même jour, à la lumière de l'exigence relative à la désignation exacte des parties, voire de leurs représentants, qui fait en l'espèce défaut, comme retenu à juste titre par les premiers juges sur la base des éléments au dossier. Au demeurant, on ne voit pas ce qui aurait empêché les parties, y compris V._____, à supposer identiques à celles ayant conclu la promesse de vente, à intégrer dans celle-ci à tout le moins les clauses considérées comme essentielles par l'appelante, au lieu de conclure le même jour une promesse de vente à la forme authentique et un acte sous seing privé.

Les autres éléments sur lesquels repose la motivation de l'autorité précédente seront examinés dans les considérations qui suivent.

4.

4.1 L'appelante conteste le raisonnement des premiers juges selon lequel les clauses de l'acte sous seing privé n'étaient pas des éléments essentiels de la promesse de vente dès lors qu'elles ne feraient pas naître de véritables droits et obligations, mais qu'il s'agirait uniquement de déclarations d'intention.

L'appelante considère encore que les parties à l'acte sous seing privé s'estimaient liées par celui-ci, quand bien même ledit acte n'avait pas été formalisé en la forme authentique avant le 31 octobre 2000.

4.2

4.2.1 Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices ; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait (ATF 129 III 664 consid. 3.1). S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance) ; il s'agit d'une question de droit (ATF 129 III 702 consid. 2.4). Cette interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 132 III 24 consid. 4 et les arrêts cités).

4.2.2 La lettre d'intention est couramment utilisée dans la phase préparatoire d'un contrat dans les domaines commerciaux et financiers qui revêtent une certaine complexité ou importance économique. Elle est une déclaration d'intention par laquelle une partie fait savoir à une autre qu'elle est intéressée à la conclusion d'un contrat et souhaite ouvrir des négociations dans ce but. Typiquement, les parties ne sont pas obligées à conclure un contrat et n'ont pas de prétentions l'une envers l'autre à ce titre. La lettre d'intention se distingue ainsi du précontrat, régi par l'art. 22 CO, lequel constitue un accord par lequel les deux parties, ou l'une d'elles seulement, s'engagent à conclure un contrat déterminé dans le futur.

Le contenu d'une telle déclaration d'intention varie selon les cas et la délimitation avec d'autres institutions, telles que le précontrat, voire la conclusion d'un contrat, doit être analysée selon les circonstances de chaque cas particulier. Il arrive en pratique que la lettre d'intention comporte une déclaration expresse des parties selon laquelle elles

n'entendent pas être liées par les dispositions qu'elle contient. Une telle déclaration prive les dispositions contenues dans la lettre d'intention de leur effet obligatoire, faute de volonté subjective des parties d'être liées, même si, comme cela peut être le cas en pratique, la lettre d'intention est suffisamment précise pour contenir objectivement les éléments essentiels d'un contrat. Inversement, en vertu du principe de la liberté contractuelle, les parties sont libres d'attribuer un effet obligatoire à certaines clauses, par exemple s'agissant d'assurer la confidentialité de leurs pourparlers contractuels ; il s'agit couramment de dispositions qui revêtent pour l'une ou l'autre des parties une importance considérable, afin de justifier la poursuite des négociations, les coûts supplémentaires et les risques qui y sont liés.

Même si la lettre d'intention n'oblige pas les parties à conclure un contrat, elle constate néanmoins leur volonté d'entamer des pourparlers et détermine les paramètres des négociations contractuelles. A ce titre, la lettre d'intention fait présumer une volonté renforcée de négocier en conformité des règles de la bonne foi. De manière générale, les parties devront négocier selon les règles de la bonne foi et la violation de ce devoir peut entraîner leur responsabilité selon les règles de la *culpa in contrahendo* (TF 4C.409/2005 du 21 mars 2006 consid. 2.3.1 et les références citées).

4.3

4.3.1 L'autorité précédente relève que, au regard de leur contenu, on ne saurait considérer les chiffres 2, 5 et 6 de l'acte sous seing privé comme des éléments essentiels de la promesse de vente. Le chiffre 2 de cet acte prévoit que la « promesse pourrait en particulier être annulée » si la parcelle H._____ reste en mains de V._____ deux ans après sa signature. Selon les premiers juges, il n'est pas dit dans cette clause que la promesse de vente sera annulée. Au contraire, l'emploi du verbe « pouvoir » au conditionnel confirme qu'il s'agissait là d'une simple déclaration d'intention, sans réelle portée juridique. Il en va de même des chiffres 5 et 6, qui prévoient que le prix de vente des parcelles H._____ et J._____ « pourra être adapté » au marché du moment et à l'indice des

prix à la consommation dans le cadre des réalisations successives et que toute acquisition « pourra intervenir » chaque fois que l'autorisation de construire en force sera délivrée. Dans les deux cas, l'emploi du verbe « pouvoir » au futur indique qu'il ne s'agissait pas pour les parties de faire naître de véritables droits et obligations mais uniquement de formuler une déclaration d'intention. D'ailleurs, le fait que les parties aient convenu que l'acte sous seing privé serait formalisé par un acte authentique avant le 31 octobre 2000 et qu'elles n'aient finalement pas procédé en ce sens confirme qu'elles ne considéraient pas cet acte comme contraignant en l'état.

Les magistrats de première instance ont ainsi considéré que l'acte sous seing privé était une pure déclaration d'intention et qu'il ne contenait au surplus aucun élément essentiel au contrat de vente de l'ancienne parcelle n° J._____ de la commune de [...].

4.3.2 L'appelante considère quant à elle que l'acte sous seing privé correspond à une manifestation de volonté réciproque et concordante ayant pour objet d'octroyer aux parties notamment la faculté d'annuler la promesse de vente, soit un contrat, portant sur la parcelle J._____, si la parcelle H._____ restait en mains de V._____ deux ans après la signature de la convention (cf. chiffre 2). Il s'agirait ainsi d'un accord ferme des parties sur une condition casuelle et potestative et non pas d'une simple déclaration d'intention, au vu de l'annulation qui y est prévue. L'appelante considère que son raisonnement vaut aussi pour les deux autres chiffres 5 et 6 de la convention, quand bien même ils sont soumis à une manifestation de volonté de l'une des parties, dès lors qu'une fois invoquée, cette manifestation de volonté serait contraignante pour l'autre partie. Elle en veut pour preuve plusieurs échanges intervenus entre le groupe de promotion et V._____.

4.3.3 En l'espèce, il sied de relever à cet égard que la pièce 13, soit le procès-verbal de séance du groupe de promotion du 1^{er} octobre 2002, ne revêt pas de force probante suffisante dès lors qu'elle ne réunit pas les mêmes parties que celles ayant signé la promesse de vente. En effet, elle

inclut un certain K._____, V._____ n'étant du reste pas présent. Il en est de même s'agissant des pièces 30 (courrier du 2 octobre 2002 de R._____, au nom du groupe de promotion, à V._____) et 34 (télécopie du 15 novembre 2002, à l'en-tête de T._____ SA, de R._____, au nom du groupe de promotion, à V._____), qui démontrent qu'à tout le moins V._____ ne s'estimait pas lié par l'acte sous seing privé du 12 octobre 2000 ; cela est particulièrement corroboré par la pièce 34, dans laquelle il est question d'une lettre des copropriétaires, y compris V._____, considérée comme « une déclaration de "guerre" sans avertissement préalable ».

4.3.4 Dès lors que la volonté commune et réelle des parties à l'acte sous seing privé du 20 octobre 2000 ne peut pas être établie, il faut procéder à l'interprétation de ce document selon le principe de la confiance. Il apparaît que l'autorité précédente a qualifié cet acte de déclaration d'intention en se fondant sur le sens littéral de son texte ; elle a donc estimé ne pas devoir s'en écarter dès lors qu'il n'y avait aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne correspondait pas à la volonté de parties.

L'interprétation de l'acte sous seing privé selon le principe de la confiance peut être confirmée au vu du contexte des déclarations et des circonstances qui les ont précédées et accompagnées. Parmi ces circonstances figure singulièrement la promesse de vente datée du même jour et conclue sous forme authentique. A supposer que les parties aux deux actes aient été identiques comme le soutient l'appelante, on ne voit pas ce qui les aurait empêché d'intégrer dans la promesse de vente à tout le moins les clauses considérées comme contraignantes et essentielles par l'appelante, au lieu de conclure le même jour une promesse de vente en la forme authentique et un acte sous seing privé. Le contexte des déclarations et les circonstances ayant accompagné celles-ci démontrent que les parties n'entendaient pas aller au-delà d'une déclaration d'intention s'agissant de la convention sous seing privé, ce d'autant qu'une telle déclaration n'empêche pas l'acte concerné de contenir des clauses objectivement essentielles qui n'ont toutefois pas fait l'objet d'une

signature sous forme authentique devant le même notaire, comme prévu au chiffre 8 (cf. *supra* consid. 4.2.2).

5.

5.1 L'appelante considère que les intimés auraient cédé à X._____ SA leur droit d'emption de manière illicite par la désignation de nommables du 21 mars 2006, cet acte découlant de la promesse de vente du 12 octobre 2000 qui serait nulle. Pour l'appelante, la nullité de la promesse de vente entraînerait la nullité de la désignation de nommables. Elle soutient n'avoir eu connaissance des circonstances entourant le vice lié à la désignation de nommables que le 30 septembre 2010, lorsque la vente a été annulée par V._____. Elle reproche aux intimés de ne pas avoir actionné V._____. Elle allègue avoir réalisé que la désignation de nommables n'allait pas être exécutée au moment du dépôt de la demande du 30 décembre 2010 dirigée contre elle. L'appelante requiert ainsi la restitution du montant de 50'000 fr., correspondant à l'acompte qui aurait été versé sans cause par X._____ SA, en précisant avoir valablement interrompu la prescription annale en concluant reconventionnellement au paiement de ce montant.

5.2 En l'espèce, dans la mesure où la promesse de vente n'est pas frappée de nullité, la désignation de nommables ne l'est pas non plus.

Au surplus, on peut renvoyer aux développements convaincants des premiers juges, selon lesquels la désignation de nommables du 21 mars 2006 prévoyant le transfert des droits et obligations issus de la promesse de vente avait des effets immédiats entre les cédants et la cessionnaire, mais qu'elle ne déployait des effets vis-à-vis du vendeur V._____ que lorsque la désignation de nommables lui était communiquée, soit en principe au jour de l'exécution de la vente, le transfert à X._____ SA des droits découlant de la promesse de vente étant intervenu au plus tard ce jour-là. Comme cet acte n'était pas un précontrat, selon l'autorité précédente, mais une vente immobilière respectant la forme authentique, X._____ SA aurait pu ouvrir action

contre V._____ pour obtenir l'exécution de la vente, les cessionnaires W._____ SA, N._____ et R._____ n'ayant de ce fait plus de relations contractuelles avec V._____, et c'est donc à tort que l'appelante impute aux précités l'inexécution de la vente.

6.

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

6.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 7'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que les intimés n'ont pas été invités à déposer une réponse.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 7'300 fr. (sept mille trois cents francs), sont mis à la charge de l'appelante O._____ SA.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me François Besse (pour O. _____ SA),
- Me Alexandre Reil (pour W. _____ SA, N. _____, R. _____ et G. _____ SA),

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

- Mme la Juge président la Cour civile du Tribunal cantonal.

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).

Le greffier :