

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 décembre 2015

Composition : M. KRIEGER, juge délégué
Greffier : M. Hersch

Art. 18 al. 1 et 112 al. 1 et 2 CO ; 264 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T._____ SA**, à Martigny, intimée, contre l'ordonnance rendue le 2 juillet 2015 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **O._____**, à Corseaux, et **L._____**, à La Conversion, requérantes, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 2 juillet 2015, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 28 octobre 2015, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a interdit à T._____ SA, sous la menace, pour ses organes et responsables, de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, d'entreprendre tous travaux de démolition ou de construction sur la parcelle n° [...] de la Commune de Vevey (I), arrêté les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, y compris les mesures superprovisionnelles, à 2'350 fr. (II), renvoyé la décision sur les frais des mesures provisionnelles à la décision finale (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge, a considéré, s'agissant de la requête de mesures provisionnelles d'O._____ et de L._____, qu'il avait été rendu vraisemblable que l'art. 18 de l'acte de vente à terme du 19 mars 2013 conclu entre W._____ et C._____ constituait une stipulation pour autrui parfaite dont les requérantes étaient les bénéficiaires, de sorte qu'elles étaient fondées à agir directement contre T._____ SA pour exiger l'interdiction de la démolition du bâtiment n° ECA [...] sis sur la parcelle n° [...] de la Commune de Vevey. Il n'était en outre pas possible de qualifier la clause en question de remise de dette interne. S'agissant de la portée de l'engagement pris, ce dernier s'étendait à l'interdiction de démolir tout bâtiment situé sur la parcelle susnommée jusqu'au 1^{er} juillet 2020. Statuant sur la requête de sûretés en garantie du dommage de T._____ SA, le premier juge a relevé que la prétention d'O._____ et de L._____ avait été rendue plus vraisemblable que le dommage allégué par T._____ SA et que les mesures provisionnelles demandées ne visaient qu'au maintien d'une situation conforme au droit, de sorte qu'il convenait de rejeter la requête.

B. Par acte du 9 novembre 2015, T._____ SA a formé appel contre l'ordonnance du 2 juillet 2015 en concluant, avec suite de frais et

dépens, à ce que les requêtes de mesures provisionnelles et superprovisionnelles d'O._____ et de L._____ du 9 janvier 2015 soient déclarées irrecevables, subsidiairement à ce que la requête de mesures provisionnelles du 9 janvier 2015 soit rejetée et à ce que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 9 (recte : 12) janvier 2015 soit révoquée, plus subsidiairement et reconventionnellement à ce qu'O._____ et L._____ soient astreintes, sous peine de caducité des mesures ordonnées, à fournir, dans un délai bref et non prolongeable, des sûretés d'un montant d'au moins 150'000 fr., et encore plus subsidiairement à ce que l'ordonnance du 2 juillet 2015 soit annulée et la cause renvoyée à la Juge déléguée pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dans leur réponse du 1^{er} décembre 2015, O._____ et L._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Une audience de débats et de jugement a été tenue le 14 décembre 2015. T._____ SA, assistée de Me Raymond Didisheim, s'y est fait représenter par C._____, actionnaire unique et ayant-droit économique de la société. O._____ et L._____ se sont présentées personnellement, assistées de Me Camille Perrier Depeursinge et de Me Stéphanie Junod.

C. Le juge délégué retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. Jusqu'au 3 juillet 2008, O._____ et L._____ étaient propriétaires en main commune de l'immeuble n° [...] de la Commune de Vevey. Sa surface totale s'élevait à 1080 m², et il contenait un bâtiment commercial n° ECA [...] de 331 m², abritant une imprimerie à l'ancienne, et un bâtiment d'habitation n° ECA [...] de 159 m², dans lequel O._____ et L._____ avaient passé leur enfance.

T._____ SA, dont le siège est à Martigny, a pour buts « *toutes opérations financières, achat, vente, arbitrage, courtage et gestion en*

matière de titres; prise de participations, toutes transactions touchant au domaine de l'immobilier, et ce tant en Suisse qu'à l'étranger, toutes activités visant à la réalisation de son but ». [...] et [...] sont inscrits au registre du commerce en tant qu'administrateur unique, respectivement directeur, avec signature individuelle ; C._____ n'est pas inscrit au registre du commerce mais allègue être l'actionnaire unique et l'ayant-droit économique de la société.

2. Au début de l'année 2008, O._____ et L._____ sont entrées en négociations avec W._____ et M._____ en vue de vendre leur immeuble. Le 18 février 2008, elles ont adressé à W._____ un courrier dont la teneur était la suivante :

« Immeuble locatif & commercial - [...] - 1800 Vevey

(...) Toutefois, nous sommes confrontées à un grand dilemme. Les deux propositions que nous avons reçues stipulent une vente des immeubles dans l'état actuel et la possibilité de vendre la parcelle pour une démolition au prix du terrain. Cette seconde éventualité est naturellement financièrement beaucoup plus rentable. Elle s'élèverait à approximativement Fr. 2'500'000.-.

Vous trouverez en annexe notre proposition de vente que nous vous laissons le soin d'étudier. (...)

PRIX DU BÂTIMENT	Fr.1'000'000.—
PRIX DE L'ATELIER	Fr. 500'000.—
TOTAL	<u>Fr.1'500'000.—</u>

Dans la calculation, il a été tenu compte du coût de certains travaux de rénovation à effectuer à court terme.

Clause : conservation des bâtiments ainsi que les locataires. »

Par contrat de vente à terme et droit d'emption du 9 avril 2008, O._____ et L._____ ont vendu à W._____ et M._____

l'immeuble n° [...] de la Commune de Vevey pour le prix de 1'450'000 francs. Le chiffre III du contrat, intitulé « *Engagements personnels* », stipulait ce qui suit :

« L'acheteur fait consigner qu'il entend conserver et mettre en valeur les bâtiments se trouvant actuellement sur l'immeuble vendu.

Il s'engage dès lors à l'égard du vendeur

- à ne pas en requérir la démolition totale,*
- à maintenir le bail à loyer passé avec [...] pour l'exploitation de l'atelier-musée, imprimerie à l'ancienne, [...].*

*Ces engagements sont pris pour une durée échéant le **1^{er} juillet 2020.** »*

Le 3 juillet 2008, W._____ et M._____ ont été inscrits au Registre foncier en qualité de copropriétaires de l'immeuble n° [...] de la Commune de Vevey, la première pour une quote-part de 694/1080 et le second pour une quote-part de 386/1080. Le même jour, la parcelle n° [...] a été fractionnée en une parcelle n° [...] de 386 m², propriété simple de M._____, comprenant le bâtiment commercial n° ECA [...], et une parcelle n° [...] de 694 m², propriété simple de W._____, comprenant le bâtiment d'habitation n° ECA [...].

3. Par contrat de vente à terme du 19 mars 2013, W._____ a vendu la parcelle n° [...] à C._____, qui l'a achetée pour lui ou pour son nommable (qui pourrait être une société à constituer en vue de cette acquisition), au prix de 2'300'000 francs. L'article 18 du contrat, intitulé « *Reprise d'engagement personnel* », stipulait ce qui suit :

L'acheteur reprend de la venderesse l'engagement personnel de cette dernière envers O._____ et L._____, engagement figurant au chiffre III de l'acte de vente à terme instrumenté en date du 9 avril 2008 devant [...], notaire à Vevey, dont la teneur est la suivante concernant la parcelle [...]:

L'acheteur fait consigner qu'il s'engage à l'égard du vendeur à ne pas requérir la démolition totale du bâtiment se trouvant actuellement sur l'immeuble vendu. Cet engagement est pris pour une durée échéant le 1^{er} juillet 2020.

L'acheteur relèvera la venderesse de toute éventuelle condamnation en capital, intérêts, frais et dépens qui pourrait être prononcée contre elle à raison d'une violation de l'engagement personnel repris ci-dessus et/ou de l'inexécution d'éventuelles mesures d'exécution forcée tendant à une suppression de ce qui aurait été fait en contravention de l'engagement. L'acheteur n'aura lui-même aucune prétention à faire valoir contre la venderesse au cas où ce serait lui qui ferait l'objet d'une procédure par suite d'une contravention à l'engagement personnel qu'il reprend.

L'acheteur fera reprendre cumulativement, par tout éventuel acquéreur - direct ou indirect - de tout ou partie de la parcelle [...] à une date antérieure au 1^{er} juillet 2020, l'engagement personnel repris ci-dessus ainsi que l'engagement de relever la venderesse de toute condamnation envers Mesdames O. _____ et L. _____ en relation avec des contraventions, sur l'aire de la parcelle [...], à l'engagement personnel qui avait été pris envers elles. »

Par acte d'exécution de vente du 30 septembre 2013, C. _____ a cédé à T. _____ SA le droit d'acquérir la parcelle n° [...], sans contrepartie financière, et W. _____ a vendu l'immeuble à T. _____ SA. Il était précisé à l'alinéa 3 du chiffre I de l'acte d'exécution de vente que « T. _____ SA reprend tous les droits et obligations découlant de l'acte de vente à terme précité, en particulier expressément les engagements contenus à l'article 18 dudit acte ».

4. T. _____ SA a élaboré un projet de démolition de la villa existante et de construction d'un bâtiment résidentiel avec parking souterrain de 10 places sur la parcelle n° [...], qui a été mis à l'enquête publique du 26 juillet au 24 août 2014. O. _____ et L. _____ y ont fait opposition le 20 août 2014. Le 20 novembre 2014, la Municipalité de Vevey a levé l'opposition et délivré à T. _____ SA un permis de construire

en précisant que le droit privé restait réservé lors de l'octroi d'un permis de construire

Le coût de réalisation du projet de T._____ SA a été estimé par le bureau d'architectes mandaté à 8 millions de francs et son rendement locatif annuel brut à 400'000 francs. Le 5 février 2015, T._____ SA a estimé son dommage consécutif au blocage du projet jusqu'au 1^{er} juillet 2020 à 1'011'733 fr., montant se décomposant en 791'733 fr. d'intérêts si la somme investie de 2'969'000 fr avait été placée autrement et généré des intérêts annuels de 5 % pendant cinq ans et quatre mois, et 220'000 fr. de dépenses nouvelles.

5. Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 9 janvier 2015, O._____ et L._____ ont conclu à ce qu'interdiction soit faite à T._____ SA, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP, d'entreprendre tous travaux de démolition ou de construction sur la parcelle n° [...] de la Commune de Vevey.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 12 janvier 2015, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a fait droit à la requête d'O._____ et de L._____ et a interdit à T._____ SA, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP, d'entreprendre tous travaux de démolition ou de construction sur la parcelle n° [...] de la Commune de Vevey (I), dit que les frais et dépens suivent le sort de la procédure provisionnelle (II), déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire et dit qu'elle restera en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles (III).

Dans ses déterminations du 10 février 2015, T._____ SA a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la requête de mesures provisionnelles soit rejetée dans la mesure où O._____ et L._____ ont qualité pour agir et à ce que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 9 (recte : 12) janvier 2015 soit révoquée, subsidiairement et reconventionnellement à ce qu'O._____ et L._____ soient astreintes, sous peine de caducité des mesures ordonnées, à

fournir, dans un délai bref et non prolongeable, des sûretés d'un montant d'au moins 150'000 fr., et à ce qu'un délai soit fixé à T._____ SA pour introduire une action en dommages-intérêts à l'encontre d'O._____ et de L._____.

Dans leurs déterminations du 19 mars 2015, O._____ et L._____ ont conclu au rejet des conclusions de T._____ SA.

L'audience de mesures provisionnelles a été tenue le 26 mars 2015. Elle a été suspendue le même jour et les parties ont été invitées à déposer des plaidoiries écrites. T._____ SA a déposé un procédé écrit le 1^{er} avril 2014, O._____ et L._____ le 21 avril 2015 et T._____ SA encore le 15 mai 2015.

En droit :

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 suisse 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).

En l'espèce, formé 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 qui sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf.).

3. a) L'appelante reproche au premier juge d'avoir qualifié l'art. 18 du contrat de vente à terme du 19 mars 2013 de stipulation pour autrui. Elle soutient que cette clause visait avant tout à sauvegarder les intérêts de W._____ en la prémunissant d'une éventuelle action engagée contre elle par les intimées et que, partant, elle n'avait pas vocation à conférer aux intimées un droit d'action direct à son encontre. Elle relève à ce propos que le dernier alinéa de l'art. 18 consacre l'engagement de l'acquéreur (C._____) de faire reprendre par tout acquéreur postérieur l'obligation de relever la venderesse W._____, et non les intimées directement. Partant, cette clause devrait être qualifiée de stipulation pour autrui imparfaite, excluant tout droit d'action des intimées. Alternativement, l'appelante avance que l'art 18 du contrat du 19 mars 2013 constituerait une reprise de dette au sens de l'art. 175 CO entre elle-même et W._____, dont le caractère purement interne ferait obstacle à toute action des intimées. Par conséquent, ces dernières, privées de légitimation active, ne disposeraient pas de droit propre pour agir contre elle.

Les intimées soutiennent au contraire que l'art. 18 du contrat de vente à terme du 19 mars 2013 consacre une stipulation pour autrui parfaite. Sa formulation claire, reprenant les termes du ch. III du contrat du 9 avril 2008 et mentionnant expressément leur nom, serait la preuve de l'intention des parties de leur conférer un droit d'action direct. Les intimées rappellent qu'elles ont consenti à un rabais substantiel lors de la vente de leur bien immobilier le 9 avril 2008, et ce afin que la maison de leur enfance ne soit pas démolie. Dès lors, l'engagement pris à l'art. 18, de par son but et sa nature, n'aurait d'intérêt que pour elles-mêmes, raison pour laquelle un droit d'agir direct devrait leur être reconnu. Pour le

surplus, même si la clause en question devait être qualifiée de reprise de dette, sa prise de connaissance par les intimées lui conférerait un caractère externe leur permettant d'actionner directement l'appelante.

b) Aux termes de l'art. 112 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), celui qui, agissant en son propre nom, a stipulé une obligation en faveur d'un tiers a le droit d'en exiger l'exécution au profit de ce tiers. Le tiers ou ses ayants droit peuvent aussi réclamer personnellement l'exécution, lorsque telle a été l'intention des parties ou que tel est l'usage (art. 112 al. 2 CO). Dans ce cas, et dès le moment où le tiers déclare au débiteur qu'il entend user de son droit, il ne dépend plus du créancier de libérer le débiteur (art. 112 al. 3 CO).

La stipulation pour autrui n'est pas un contrat, mais un mode spécialement convenu de l'exécution de l'obligation (Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5^e éd., 2012, n. 1046 p. 235 ; Tevini/Du Pasquier, *Commentaire romand*, 2^e éd., 2012, n. 2 ad art. 112 CO). Elle fait intervenir trois acteurs : le stipulant, le promettant et le bénéficiaire. L'art. 112 CO distingue la stipulation pour autrui imparfaite (al. 1) de la stipulation pour autrui parfaite (al. 2 et 3). Dans la première, le bénéficiaire est uniquement destinataire de la prestation et seul le stipulant peut agir contre le promettant. En revanche, dans la seconde, stipulant et promettant accordent au tiers le droit d'exiger directement la prestation et, le cas échéant, d'actionner le promettant (ATF 139 III 60 consid. 5.2 ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^e éd., 1997, p. 417 s ; Tevini/Du Pasquier, *op. cit.*, n. 3 ad art. 112 CO ; Zellwegger-Gutknecht, *Basler Kommentar OR I*, 6^e éd., 2015, nn. 15 et 15a ad art. 112 CO). La stipulation pour autrui parfaite ne se présume pas (Tevini/Du Pasquier, *op. cit.*, n. 9 ad art. 112 CO ; TF 4A_627/2011 du 8 mars 2012, consid. 3.5.1 ; ATF 123 III 129 consid. 3d). Elle se déduit avant tout de l'intention des parties (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n. 1051 p. 236 ; Tevini/Du Pasquier, *op. cit.*, n. 8 ad art. 112 CO ; Zellwegger-Gutknecht, *op. cit.*, n. 9 ad art. 112 CO), mais également de l'usage, de la loi, ou encore du but et de la nature du contrat (Engel, *op. cit.*, p. 420 ; Zellwegger-Gutknecht, *op. cit.*, n. 10 ad art. 112 CO). Le Tribunal fédéral a

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

c) En l'espèce, le premier juge a relevé que l'art. 18 du contrat de vente à terme du 19 mars 2013, qui avait été expressément repris dans l'acte d'exécution de vente du 30 septembre 2013, stipulait que l'acheteur reprenait l'engagement personnel de la venderesse envers les intimées de ne pas requérir la démolition totale du bâtiment jusqu'en 2020. Cet engagement initial avait été pris dans l'intérêt des requérantes, qui avaient en contrepartie consenti à un rabais substantiel sur le prix de vente. En outre, l'art. 18 précité précisait à son al. 3 que l'acheteur n'aurait aucune prétention à faire valoir contre la venderesse au cas où il ferait l'objet d'une procédure, signe que les parties étaient conscientes de la possibilité pour des tiers d'agir en exécution. Enfin, le premier juge a relevé que la clause discutée, de par sa nature et son but, n'avait d'intérêt que pour les requérantes, qui souhaitaient que les bâtiments érigés ne soient pas démolis jusqu'en 2020. Ainsi, sous l'angle de la vraisemblance, il convenait de retenir que les parties avaient entendu conférer un droit d'action propre aux requérantes. La clause discutée devait donc être qualifiée de stipulation pour autrui parfaite.

Cette appréciation doit être confirmée. Le soin mis par les parties concernées à rappeler la clause en question dans les actes successifs des 9 avril 2008, 19 mars 2013 puis 30 septembre 2013 et le fait que les intimées soient expressément nommées dans le contrat du 19

mars 2013 sont autant d'indices qu'au moment de la signature du contrat du 19 mars 2013, W. _____ - stipulante - et l'appelante - promettante - étaient conscientes de la faculté conférée aux intimées - bénéficiaires - de faire valoir directement les engagements pris dans la clause discutée. Le mécanisme de protection de la stipulante pour le cas où la promettante serait actionnée par des tiers prévu à l'al. 3 de l'art. 18 du contrat précité confirme cette appréciation, puisqu'il présuppose l'hypothèse d'une action engagée directement par un tiers à l'encontre de l'appelante. En outre, force est de constater que W. _____ n'avait pour elle-même aucun intérêt direct à la bonne exécution de l'obligation de ne pas requérir la démolition du bâtiment, puisque seules les intimées tenaient à ce que la maison de leur enfance subsiste jusqu'en 2020. On voit d'ailleurs mal qu'elles eussent consenti le 9 avril 2008 à un rabais substantiel sur le prix de vente sans s'assurer qu'elles disposent par la suite d'un droit d'action propre en cas de revente ultérieure du bien. Ainsi, sous l'angle de la vraisemblance, il convient de retenir qu'à l'art. 18 du contrat de vente à terme du 19 mars 2013, les parties sont convenues d'accorder un droit d'action propre aux intimées. La clause en question doit être qualifiée de stipulation pour autrui parfaite. Certes, il n'est pas absolument certain que la procédure au fond aboutisse à la même conclusion. Toutefois, au stade des mesures provisionnelles, et au vu de la vraisemblance de l'existence du droit invoqué par les intimées, l'intérêt de ces dernières au maintien de la situation actuelle l'emporte sur celui de l'appelant à mener à terme son projet, la démolition du bâtiment créant au demeurant une situation qui, de fait, priverait de pertinence la procédure au fond à venir.

Etant entendu qu'il a été retenu que la clause en question doit être qualifiée de stipulation pour autrui parfaite, point n'est besoin de l'analyser sous l'angle d'une éventuelle remise de dette. Le grief de l'appelante tiré de la qualification juridique de la clause incriminée est mal fondé.

4. a) Dans un deuxième moyen, l'appelante fait grief au premier juge d'avoir mal délimité la portée de l'engagement souscrit. Selon elle,

les différents actes passés obligeaient d'une part à maintenir le bail à loyer passé avec l'imprimerie [...], et d'autre part à ne pas requérir la démolition totale des bâtiments situés sur la parcelle originaire n° [...]. S'agissant de cette dernière obligation, l'appelante soutient qu'elle s'appliquait à l'ensemble des bâtiments situés sur l'ancienne parcelle n° [...], soit tant le bâtiment commercial n° ECA [...], abritant l'imprimerie, que le bâtiment d'habitation n° ECA [...], objet de son projet. Le projet de démolition de l'appelante, qui ne vise que le bâtiment d'habitation n° ECA [...], ne constituerait donc pas une « démolition totale » des bâtiments situés sur l'ancienne parcelle n° [...] et n'emporterait donc pas une violation de l'engagement pris. L'appelante se prévaut en outre de sa bonne foi pour affirmer qu'à la lecture de l'art. 18 du contrat du 19 mars 2013, elle aurait constaté que la date d'échéance mentionnée du 1^{er} juillet 2020 coïncidait précisément avec l'échéance du bail de l'imprimeur, de sorte qu'elle n'aurait pu comprendre cette clause autrement que comme l'engagement de poursuivre le bail de l'imprimeur jusqu'à cette date, et donc de maintenir le bâtiment dans lequel il se trouve, et non pas comme l'interdiction de requérir la démolition du bâtiment n° ECA [...], qui n'est pas concerné par le maintien du bail.

Les intimées soutiennent que le texte de l'acte de vente du 19 mars 2013 ne permet pas une telle interprétation. Elles expliquent qu'au moment de vendre leur bien immobilier, elles étaient conscientes de la nécessité de travaux de rénovation, mais qu'elles souhaitaient avant tout éviter la démolition de la maison de leur enfance, ce qui ressortirait clairement du texte de la clause incriminée. De toute évidence, le projet de l'appelante, impliquant la démolition de la villa existante et la construction d'un bâtiment résidentiel avec parking souterrain de dix places, serait en porte-à-faux avec l'engagement pris.

b) Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement

la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les réf.).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Il s'agit là d'une question de droit (ATF 135 III 410 consid. 3.2).

c) En l'espèce, le premier juge a retenu que la clause incriminée devait être interprétée en ce sens qu'elle visait d'une part à la conservation des bâtiments en place, moyennant certains travaux, et d'autre part au maintien du bail de l'imprimeur. Le sens de la clause était clair et il appartenait cas échéant à l'appelante de s'en enquérir avant de signer le contrat du 19 mars 2013. Dès lors, la clause en question faisait obstacle au projet de démolition de l'appelante.

Cette appréciation doit être confirmée. Le ch. III de l'acte du 9 avril 2008 décrit clairement les deux pans de l'engagement pris par les acquéreurs, à savoir d'une part la non démolition des bâtiments situés sur la parcelle n° [...] jusqu'en juillet 2020 et d'autre part le maintien du bail de l'imprimeur. Le jour même de l'inscription des acquéreurs au Registre foncier, à savoir le 3 juillet 2008, le bien fonds originaire n° [...] a été fractionné en deux. Il apparaît ainsi que les parties avaient dès le départ conçu le projet de diviser la parcelle en deux, W._____ acquérant le bâtiment d'habitation n° ECA [...] et M._____ le bâtiment commercial n° ECA [...]. Dès lors, le raisonnement consistant à dire que l'interdiction de

requérir la démolition totale des bâtiments ne s'appliquerait qu'à l'ensemble des bâtiments situés sur la parcelle originaire n° [...] est dénué de pertinence. Dans le contrat de vente du 19 mars 2013, la clause de non démolition a été expressément reprise, alors que les parcelles avaient été fractionnées depuis près de cinq ans déjà. A supposer que telle n'était pas sa volonté, l'appelante devait de bonne foi comprendre la clause en question comme l'engagement de ne pas démolir le bâtiment s'élevant sur le terrain acquis, et cela jusqu'au 1^{er} juillet 2020. A ce propos, la référence faite par l'appelante au bail de l'imprimeur ne lui est d'aucun secours, puisque le contrat de bail portait sur un immeuble qu'elle n'acquerrait pas. Dès lors, sous l'angle de la vraisemblance, l'interprétation de l'art. 18 du contrat du 19 mars 2013 conduit à la conclusion que l'appelante s'est engagée à ne pas démolir le bâtiment qui se dresse sur la parcelle n° [...], et cela jusqu'au 1^{er} juillet 2020. Son grief est mal fondé.

5. a) Dans un dernier grief, l'appelante reproche au premier juge de n'avoir pas astreint les intimées à fournir de sûretés. Elle expose que les mesures provisionnelles ordonnées, par le blocage des sommes investies, lui causeraient un dommage annuel de l'ordre de 100'000 à 150'000 fr. en tenant compte d'un taux d'intérêts compris entre 3 et 5 %, voire lui ferait perdre chaque année un rendement locatif net minimum de 200'000 fr., montant auquel s'ajouteraient les frais d'obtention d'un nouveau permis de construire. Dès lors, il se justifierait d'astreindre les intimées à verser 150'000 fr. à titre de sûretés.

Les intimées, quant à elles, estiment qu'elles ne font que réclamer la maintien d'une situation conforme au droit et soutiennent que la pesée d'intérêts prévue à l'art. 264 al. 1 CPC doit conduire à renoncer d'exiger le versement de sûretés.

b) Selon l'art. 264 al. 1 CPC, le tribunal peut astreindre le requérant à fournir des sûretés si les mesures provisionnelles risquent de causer un dommage à la partie adverse. Il s'agit là d'une faculté conférée au juge, lequel dispose d'une certaine marge d'appréciation (Sprecher,

Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., 2013, n. 17 ad art. 264 CPC). Il convient de procéder à une pesée des intérêts en jeu et de comparer la vraisemblance de la prétention du requérant avec celle du dommage allégué par l'intimé. Si la première apparaît plus vraisemblable que le second, il se justifie de renoncer à la fourniture de sûretés (Huber, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 17 ad art. 264 CPC) De même, on renoncera en règle générale à exiger des sûretés lorsque les mesures provisionnelles requises n'ont pas d'autre but que le maintien d'une situation conforme au droit (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 264 CPC).

c) En l'espèce, le premier juge a relevé que les mesures provisionnelles admises visaient à sauvegarder un droit dont l'existence avait été rendue très vraisemblable. L'appelante, qui avait à tout le moins pris un engagement envers sa cocontractante, avait en connaissance de cause décidé de débiter son projet immobilier ; elle devait à présent en supporter les risques financiers, raison pour laquelle il ne se justifiait pas d'astreindre les intimées à fournir des sûretés.

Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Il a été déterminé plus haut que la prétention des intimées visant à empêcher la destruction du bâtiment en question avait été rendue vraisemblable. Cette prétention apparaît plus vraisemblable que le dommage allégué par l'appelante, qui repose sur des hypothèses futures difficilement vérifiables. Ignorant les risques juridiques inhérents à la signature d'une clause de non-démolition, l'appelante a décidé de poursuivre la réalisation de son projet immobilier ; elle ne saurait à présent en transférer le risque financier sur les intimées. De plus, les mesures provisionnelles demandées et admises ne visent qu'au maintien de la situation actuelle, et non à l'exécution anticipée d'une obligation. Dans ces conditions, l'intérêt des intimées au maintien de l'état actuel l'emporte sur les dommages éventuels allégués par l'appelante. Il convient donc de renoncer à la fourniture de sûretés et le grief de l'appelante se révèle mal fondé.

6. Il résulte des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 2'400 fr. (art. 65 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe.

A l'appui de son appel, l'appelante a allégué un dommage consécutif aux mesures provisionnelles de l'ordre d'un million de francs. Il s'ensuit que conformément à l'art. 7 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6), et compte tenu d'une valeur litigieuse supérieure à un million de francs, les dépens devraient s'élever à 6'000 fr. au minimum. Toutefois, au vu du fait qu'une partie du travail effectué par le conseil des intimées l'a été par une avocate-stagiaire, il convient, en application de l'art. 21 TDC, de fixer les dépens dus envers les intimées à 5'000 francs.

Par ces motifs,
le Juge délégué de la
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'400 fr. (deux mille quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante T._____ SA.
- IV.** L'appelante T._____ SA doit verser à O._____ et L._____, solidairement entre elles, la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le juge délégué :

Le greffier :

Du 15 décembre 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Raymond Didisheim (pour T. _____ SA),
- Me Camille Perrier Depeursinge (pour O. _____ et L. _____).

Le juge délégué de 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

Le greffier :