

COUR CIVILE

Audience de jugement du 24 août 2020

Composition : Mme KUHNLEIN, présidente
MM Meylan et Kaltenrieder, juges
Greffier : M. Cloux

Cause pendante entre :

L. _____ SA

(Me M.-A. Aubert)

et

P. _____

(Me J.-Ch. Diserens)

O. _____

(Me D. Pache)

A.Z. _____

(Me J. Michod)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère

:

Remarques liminaires :

En cours d'instruction, dix témoins ont été entendus, et en particulier B.Z._____, qui est l'épouse de l'appelé A.Z._____, et X._____, qui est la fille du défendeur P._____. En raison de ces liens familiaux, leurs déclarations ne seront pas tenues pour probantes à moins d'être corroborées par d'autres éléments au dossier. Il en va de même des déclarations, du reste peu affirmatives et sans grande force probante, des membres de la famille au sens large de D.G._____, qui est l'administrateur de la demanderesse L._____ SA, savoir sa mère B.G._____, son frère A.G._____, qui est aussi son coactionnaire et a eu des contacts avec le conseil de la demanderesse, sa belle-sœur C.G._____, son beau-frère A.C._____ et leur mère B.C._____.

L'état de fait inclut par ailleurs des faits notoires, et notamment des informations publiées sur le site Internet du Registre du commerce (ATF 138 II 557 consid. 6.2 ; TF 5A_731/2016 du 20 décembre 2016 consid. 4.1).

En fait :

1. Le défendeur P._____ a acquis le 10 juillet 1973 la parcelle [...] du cadastre de [...], au "[...]", et a été inscrit au Registre foncier le 18 juillet 1973.

Le 29 mars 1994, D.G._____ pour LLL SA et le défendeur ont signé un contrat dit de bail à loyer pour locaux commerciaux, rédigé sur le

formulaire de bail paritaire UVACIM, CVI, SVR pour locaux commerciaux, dans son édition de 1991 (ci-après : le formulaire de bail paritaire).

Ce bail a notamment la teneur suivante :

"(...) Entre le bailleur et le locataire prénommés, le présent bail est conclu aux conditions suivantes:

1. Durée. Le bail commence à midi le et se termine à midi le (minimum 5 ans)

1er octobre 1994
1er octobre 2004

Sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties, par lettre chargée et consignée à un office postal suisse au moins une année à l'avance, le présent bail sera renouvelé de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

| | |
|--|------------------------|
| Situation de l'immeuble: [...] | |
| Bail à l'usage de: garage commercial | |
| A l'enseigne de: LLL SA | Etage: rez-de-chaussée |
| Comprenant: selon plan ci-joint - bureaux : 58,50 m2 - locaux huile, chauffage, compresseur + toilettes : 50 m2 env. - vestiaire : 21,66 m2 avec sortie principale - atelier + lavage : 239,44 m2 avec sortie à l'arrière - station-service AGIP + place de parc extérieure | |
| Surface approximative: 369,60 m2 Charge utile au m ² : - Ancien locataire: - | |
| Dépendances: | |

2. Loyer

| | Annuel | Trimestriel | Mensuel |
|-----------------------------|-----------|-------------|----------|
| Loyer net minimum | 42'000.-- | 10'500.-- | 3'500.-- |
| Acompte de Chauffage et eau | 2'520.-- | 630.-- | 210.-- |
| Autres frais accessoires | -.-- | -.-- | -.-- |

| | | | |
|-------|-----------|-----------|----------|
| Total | 44'520.-- | 11'130.-- | 3'710.-- |
|-------|-----------|-----------|----------|

Le montant ci-dessus est payable trimestriellement à l'avance

par Fr. 11'130.--

sans frais en mains du bailleur ou de son représentant, mais recevable par mois d'avance s'il est acquitté ponctuellement.

Sur toute prestation échue découlant du présent bail, il est dû un intérêt équivalent au taux pratiqué par la Banque Cantonale Vaudoise pour les crédits commerciaux sans garantie. Le présent bail vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

3. Garantie

La garantie, si elle est convenue conformément à l'article 4 des Dispositions générales du bail à loyer pour locaux commerciaux, consiste en:

4. Hausse de loyer en cours de bail

4a Clause de variation

Sans dénonciation du présent bail, mais moyennant un préavis d'un mois donné sous pli recommandé avec la formule officielle, le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) en prenant pour base l'indice-..... connu lors de la signature du bail ou convenu entre les parties.

La variation ne peut être notifiée qu'une fois par année en prenant pour base l'indice utilisé pour la dernière notification.

4b Hausse de loyer en cas de rénovation, de modification ou de prestations supplémentaires par le bailleur

Si le bailleur entreprend des travaux de rénovation ou de modification, ou s'il fournit des prestations supplémentaires, le loyer sera augmenté de manière à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien des travaux exécutés.

5. Dispositions particulières

* Clause de variation : Le loyer sera bloqué pendant 3 ans et sera ensuite adapté au coût de la vie, selon l'indice au 30 septembre 1997

Droit de préemption : P. _____, propriétaire de l'immeuble, s'engage au cas où il _____ aurait l'intention de céder ce dernier ou de le transférer à autrui, à en informer préalablement le locataire et à faire tout en son pouvoir afin qu'à conditions égales, la propriété et son exploitation soient transférées au locataire

Clause de non-concurrence : P. _____ s'occupera uniquement de ses voitures _____ d'occasion et des voitures accidentées de la Carrosserie [...], ainsi que des réparations de vélos et machines de jardin

Divers : Un droit de passage pour piéton est accordé au locataire dans l'atelier réservé à P. _____ pour l'accès à l'atelier de lavage côté sud.
Le locataire est autorisé à effectuer les transformations intérieures nécessaires à l'exploitation du garage, après avoir obtenu l'accord du propriétaire.

La validité de ce bail est liée au fait que la Commune de Villeneuve loue une _____ certaine partie de son parc au propriétaire, mais à la charge du locataire.

6. Conciliation

Le bailleur et le locataire peuvent soumettre, dans les trente jours, tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail aux commissions paritaires de conciliation instituées, conformément à l'accord passé entre l'**Union vaudoise des associations commerciales, industrielles et des métiers** d'une part, la **Chambre vaudoise immobilière** et la **Société vaudoise des régisseurs** d'autre part, et agréées par le Conseil d'Etat.

Les parties demeurent libres d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur, s'il s'agit pour elles de respecter un délai légal péremptoire.

Dans le cas mentionné à l'alinéa 2, les parties s'efforcent néanmoins et en priorité de parvenir à un accord par l'entremise de la commission de conciliation.

7. Généralités

a) Pour tous les cas non spécialement prévus dans le présent bail ou dans des règlements spéciaux, les parties se réfèrent aux Règles et usages locatifs.

Les dispositions du Code fédéral des obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas valablement autrement.

b) L'inobservation, par l'une des parties du bail, de la loi, des Règles et usages locatifs et autres règlements qui en font partie intégrante donne le droit à l'autre partie de résilier le présent contrat en tout temps, le cas échéant après la mise en demeure.

c) Les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite.

d) Le présent bail annule toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état des lieux.

8. Les parties déclarent connaître et accepter les Dispositions générales du bail à loyer pour locaux commerciaux et les Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Vaud (dernière édition) qui font partie intégrante du bail. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.

9. Les dispositions complémentaires pour établissements publics au sens de la loi vaudoise sur les auberges et les débits de boissons font partie intégrante du présent bail lorsque l'exploitation des locaux est soumise à l'octroi d'une patente au sens de la loi précitée.

10. Election de domicile, for

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'interprétation et de l'application du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble comprenant le ou les locaux commerciaux. S'il a cessé d'exploiter le où lesdits locaux, le locataire déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal du district dans lequel se trouve l'immeuble, où toute notification pourra être valablement faite.

(date, lieu et signatures)"

La conclusion d'un droit de préemption conventionnel ne figure pas sur les quatre pages composant le formulaire standard de bail paritaire, ni n'est prévue par les dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc, faisant partie intégrante du contrat de bail, ni par les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud.

2. La demanderesse L._____ SA, inscrite au Registre du commerce le 19 octobre 1994, a pour but l'exploitation de garages automobiles et d'ateliers de réparation. D.G._____ est son administrateur unique, avec signature individuelle. L'adresse de la demanderesse figurant au Registre du commerce était alors [...].

Le défendeur, d'une part, et l'appelé A.Z._____ pour "R.M._____SA", d'autre part, ont signé le 13 mars 1995 un contrat par lequel le premier confiait la gérance de son immeuble à celle-ci avec effet au 1^{er} juin 1995. Selon l'art. 3 let. a de ce contrat, R.M._____SA avait notamment pour attributions d'exécuter tous les actes d'administration relatifs à la gestion courante de l'immeuble, (réd. : et de) rédiger et signer les baux, respectivement signer les propositions d'assurances et contrats.

3. Le 20 mars 1995, le représentant de la demanderesse, d'une part, et le défendeur, d'autre part, ont signé un nouveau contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux. Ce contrat, également rédigé sur le

formulaire de bail paritaire, indique que le défendeur est représenté par R.M. _____ SA et a notamment la teneur suivante :

"(...)

| | |
|---|---|
| Situation de l'immeuble : [...] | |
| Bail à l'usage de: garage commercial | |
| A l'enseigne de: L. _____ SA | Etage : rez |
| Comprenant: selon plan annexé : bureaux 58.5 m2 et locaux huile, chauffage, compresseur, vestiaire, sortie principale, atelier, lavage avec sortie à l'arrière. Implantation station-service - place de parc extérieur en sous-location | |
| Surface approximative: 500.8 | Charge utile au m ² : Ancien |
| Dépendances: néant | |

Entre le bailleur et le locataire prénommés, le présent bail est conclu aux conditions suivantes:

1. Durée. 'Le bail commence à midi le et se termine à midi le (minimum 5 ans)



Sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties, par lettre chargée et consignée à un office postal suisse au moins une année à l'avance, le présent bail sera renouvelé de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

| | Annuel | Trimestriel | Mensuel |
|------------------------------------|--|-------------|----------|
| Loyer net minimum | 54'000.00 | 13'500.00 | 4'500.00 |
| Acompte de chauffage et eau chaude | 3'420.00 | 855.00 | 285.00 |
| Autres frais accessoires | selon ch. 5 : dispositions particulières | | |
| Total | 57'420.00 | 14'355.00 | 4'785.00 |

(...)

5. Dispositions particulières

5.1 CLAUSE DE VARIATION

Le loyer sera bloqué jusqu'au 30 avril 1998 et sera ensuite adaptable au coût de la vie, sur la base de l'IPC du mois de mars 1998 et selon les conditions 4a ci-dessus.

5.2 DROIT DE PREEMPTION

P. _____, propriétaire de l'immeuble, s'engage au cas où il aurait l'intention de céder ce dernier ou de le transférer à autrui, à en informer préalablement le locataire et à faire tout en son pouvoir afin qu'à conditions égales, la propriété et son exploitation soient transférées au locataire.
(...)

5.6 RESILIATION DE L'ANCIEN BAIL

D'un commun accord, dès son entrée en vigueur, le présent bail annule et remplace celui signé en date du 20 mars 1994.
(...)"

Par courrier du 2 juin 1995, l'appelé a informé la demanderesse que le défendeur avait confié la gérance de son immeuble à R.M. _____ SA en raison de son départ prévu pour l'Italie. Ce courrier a été retourné signé le 6 juin 1995, pour valoir accusé de réception.

4. Depuis l'année 1998, R.M. _____ SA a engagé des discussions avec la demanderesse au sujet d'un éventuel achat de l'immeuble, notamment au travers d'une lettre "*confidentielle*" du 10 mars 1998 adressée aux "*garagistes G. _____*", où il est en particulier écrit ce qui suit:

"(...) En votre qualité de locataire et comme convenu, nous avons l'avantage de vous remettre un dossier détaillé de l'immeuble susmentionné, lequel est mis en vente dès ce jour.

Nous sommes convaincus que cet objet mérite votre intérêt, En effet, en cas d'acquisition par vous-même un abaissement de la charge locative pour votre garage est réaliste en rapport avec l'état locatif et compte tenu des taux hypothécaires actuels.

Par ailleurs, l'article 5.2 du bail vous donne la préférence en cas d'offre équivalente. Dans ce cadre et du moment qu'une offre de tiers serait acceptée nous en communiquerons le montant. Dès lors, vous disposerez d'un délai de 30 jours pour nous faire part de votre détermination d'acquérir ou non l'immeuble pour une somme équivalente.

Si vous renoncez définitivement à une acquisition, nous vous invitons à nous l'indiquer.
(...)"

Le dossier annexé comprend en particulier les informations suivantes :

| | |
|--------------------------------|---|
| <u>"SITUATION</u> | A [...], au bord du lac le long de la route cantonale [...] |
| <u>COMMUNICATIONS</u> | Accès aisé, nombreuses places de parc aux alentours. Toutes les commodités notamment alimentation, écoles, restaurants, gare CFF à quelques minutes. |
| <u>ETAT DE LA CONSTRUCTION</u> | La structure du bâtiment est en parfait état. De manière générale, l'enveloppe du bâtiment est dans un état d'entretien normal. L'appartement du 1er étage a fait l'objet d'une belle rénovation. Les autres appartements sont entretenus dans le cadre de leur location. (...) |
| <u>DESCRIPTION</u> | De construction traditionnelle, le bâtiment se compose ainsi : <u>rez</u> : atelier automobiles et bureaux environs (sic) 500 m ³ , buanderie, chaufferie, caves. <u>1er étage</u> : un grand appartement de 5,5 pièces avec véranda et terrasse, belle vue sur le lac. <u>2ème étage</u> , deux appartements, un 3 pièces, un 2 pièces <u>3ème étage</u> , un appartement de 3 pièces |
| <u>REVENU LOCATIF</u> | tous les appartements et locaux commerciaux sont loués Total annuel net : fr. 108'360.-- (...) |
| <u>PRIX SOUHAITE</u> | Fr. <u>1'480'000.--</u> " |

L'intérêt de la demanderesse à acheter l'immeuble était sérieux. Elle a mandaté l'architecte B._____, qui a rendu le 31 mars 1998 un rapport libellé comme il suit :

"(...) 1. MANDAT

Répondre à la demande de MM. G._____ de définir la valeur de la propriété.

Pour la bonne exécution du mandat, l'expert a disposé de l'extrait du R.F. du 23.02.1995, de la police d'assurance ECA et a visité l'immeuble en compagnie des mandants, ainsi que de l'administrateur de l'agence chargé de la vente.

2. DÉSIGNATION

Commune de

[...]
(...)

Estimation fiscale 1992 (RG) Fr. 1'236'000.--

3. ASSURANCE INCENDIE DU BÂTIMENT

Bâtiment

(...)

Valeur indexée 1997

Fr. 2'114'760.00

Prix au m3 ECA

Fr. 573.25

Commentaire

Le prix au m3 pour ce bâtiment est une valeur moyenne vu la différence de nature des locaux.

4. SERVITUDE

La servitude suivante était inscrite au Registre Foncier en date du 23.2.1995 :

[...]

Commentaire :

Selon l'information reçue, il s'agit d'une servitude en faveur de la station-service sise sur la parcelle communale voisine N° [...].

S'agissant de rapports commerciaux, on n'analyse pas cette servitude dans le cadre du présent rapport.

5. ZONE CONSTRUCTIBLE

La propriété est sise en zone [...] selon le RPE de la Commune de [...].

Commentaire :

L'art. [...] du RPE dit : "Cette zone ... est destinée à l'habitation collective et au commerce. L'artisanat peut y être autorisé dans la mesure où il est compatible avec l'habitation".

Ainsi donc, le garage existant paraît compatible avec la destination de la zone.

La parcelle elle-même est bordée d'alignements au nu (aplomb) de l'immeuble existant sur la ruelle [...].

Cela signifie qu'on peut donc construire dans le gabarit actuel au sol sur 3 côtés.

Sur le 4e côté, en bordure de la parcelle [...], la question de la mitoyenneté devrait être tranchée; on peut imaginer qu'en cas de démolition et de reconstruction, le propriétaire voisin demande le respect de la distance aux limites qui est de 3 mètres au minimum (art. [...] RPE).

Quant à la hauteur du bâtiment, elle pourrait être approximativement de celle du bâtiment d'habitation existant, c'est-à-dire 3 niveaux sous corniche, y compris le rez-de-chaussée, plus 1 niveau dans les combles. La toiture doit être en pente recouverte de tuiles.

Etant donné le caractère de cette zone, toute demande d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la Municipalité.

Dans le cadre du présent rapport, on renonce d'étudier plus avant les possibilités de reconstruction ou d'agrandissement.

6. SITUATION

On renonce ici à analyser la situation de la propriété, posant l'a priori qu'elle est connue des destinataires du présent rapport.

On relève cependant que le bâtiment d'habitation est en bordure d'une route cantonale.

7. DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

On renonce ici à une description, posant l'a priori que la propriété est connue des destinataires du présent rapport.

8. AMÉNAGEMENT

La parcelle est entièrement utilisée, soit par l'immeuble, soit par la cour ou les voies de circulation.

9. ETAT DU BÂTIMENT

Le bâtiment principal date de 1946.

En 1979, des travaux de transformation et d'agrandissement du garage au niveau du rez-de-chaussée ont été exécutés (permis de construire du 13.09.1978).

L'immeuble principal ne semble pas avoir subi de modification depuis sa construction en 1946, sinon des travaux d'entretien ou de rafraîchissement ponctuels.

Les murs extérieurs sont de construction massive, sans isolation, avec des fenêtres simple vitrage. L'appartement situé dans les combles semble avoir été partiellement isolé par le locataire, mais la toiture ne l'a sans doute pas été.

On relèvera que la toiture partiellement en tuiles et partiellement en ardoises naturelles devrait être nettoyée et contrôlée, mais on n'a pas noté de gouttière apparente à l'intérieur de l'immeuble. Une partie des ferblanteries ont été récemment remplacées et exécutées en cuivre.

Les murs extérieurs ne laissent pas apparaître de défaut et paraissent sains.

Etat des appartements

Rez-de-chaussée

Entrée de l'immeuble, chaufferie et local d'entrée d'électricité et d'eau, buanderie vétustes; bureaux pour le garage, propres.

1er étage

Un appartement sur toute la surface de l'étage, comprenant une salle de bains avec W.C. et lavabo, ancienne; une douche avec W.C. et lavabo, rénovée; cet appartement jouit d'une grande terrasse au-dessus d'une partie du garage; une véranda comprenant une cuisine et un séjour construite sur cette terrasse (cette construction ne paraît être ni cadastrée, ni assurée).

Cet appartement a subi des modifications dans la distribution des pièces; apparemment, à l'origine, il y avait deux appartements tels qu'existants encore au 2e étage.

2ème étage

Deux appartements dont l'état d'entretien peut être qualifié d'ancien, voire de vétuste.

3ème étage

Un appartement proprement entretenu (apparemment par le locataire); le locataire a aménagé (en l'isolant) une soupenle en chambrette.

Les galetas permettent de voir une charpente en bon état et une couverture ventilée.

Les installations (sic) techniques paraissent être anciennes.

Les installations sanitaires sont vraisemblablement d'origine de la construction, sous réserve de réparations ou petites modifications ultérieures.

L'installation de chauffage central date vraisemblablement de 1969 (année de fabrication de la chaudière Hoval, combinée avec production d'eau chaude); cette installation de chauffage central a vraisemblablement été branchée sur des installations de chauffage par appartement; selon la locataire de l'appartement du 1er étage, l'installation n'est pas performante.

Etat des ateliers

La partie des ateliers, construite (sic) en 1979, est de construction traditionnelle avec toit plat, avec dalles en éléments de béton cellulaire; il ne semble pas qu'il y ait d'isolation sur cette dalle; le chauffage est assuré par des aéro-chauffeurs alimentés depuis la chaudière de l'immeuble par un groupe séparé; cette partie est bien entretenue et propre.

On relève que la toiture plate a des défauts d'étanchéité et qu'elle présente en surface des traces marquées de vieillissement. La visite avec un maître couvreur confirme que cette toiture présente quelques défauts et nécessitera des interventions vraisemblablement annuelles qui permettront de maintenir l'étanchéité valable pendant une décennie. Il y a lieu de relever que des réfections partielles ou totales sont possibles, mais il faut tenir compte des différences de niveaux, du dépôt construit au-dessus des locaux sanitaires, de la véranda construite devant l'appartement du 1er étage, qui sont tous des points particuliers et qui doivent être régulièrement contrôlés (naissances des descentes, rives extérieures ou contre les murs du bâtiment principal).

10. VALEUR DU TERRAIN

Cette valeur doit tenir compte de la zone (mixte habitation et artisanat), des alignements, de la situation (route cantonale), de l'aménagement (pas de dégagements privatifs), des possibilités de reconstruction ou d'extension et du marché actuel.

La pondération de tous ces facteurs amène l'expert à retenir un prix au m2 de
Fr. 150.-, soit pour une parcelle de 713 m2, arrondi Fr. 107'000.--

11. VALEUR DU BATIMENT

On relève que les équipements du garage ne font pas partie de l'immeuble et par conséquent, ils ne font pas partie de la présente expertise.

A. Valeur intrinsèque

Au vu des éléments rassemblés, il apparaît que la valeur à neuf de l'assurance incendie est élevée par rapport au coût de construction de ce jour, tel qu'on le trouve dans diverses publications.

Pour tenir compte de l'état de vétusté et d'entretien différent entre le bâtiment d'habitation et de bureaux et le garage, on calcule selon les éléments donnés par la police ECA.

Valeur à neuf ECA

- | | | | |
|--------------|----|-------------------|-------------------------------|
| • habitation | m3 | 2086 à Fr. 573.25 | arrondi Fr. 1'195'820.-- |
| • garage | m3 | 1602 à Fr. 573.25 | arrondi <u>Fr. 918'940.--</u> |

Valeur totale Fr. 2'114'760.--

Valeur à neuf d'expert

- | | | | |
|--------------|----|-------------------|-----------------------|
| • habitation | m3 | 2086 à Fr. 500.-- | Fr. 1'043'000.-- |
| • garage | m3 | 1602 à Fr. 400.-- | <u>Fr. 640'800.--</u> |

Valeur totale Fr. 1'683'800.--

Valeur intrinsèque d'expert

- | | | | |
|--------------|--|--|----------------|
| • habitation | | | Fr. 625'800.-- |
|--------------|--|--|----------------|

pour tenir compte de la vétusté
générale, on applique un facteur de
réduction de 40%
sur le montant de Fr. 1'043'000.--
soit, arrondi Fr. 417'200.--

- garage Fr. 512'600.--
pour tenir compte de la vétusté
générale, on applique un facteur de
réduction de 20%
sur le montant de Fr. 640'800.--
soit, arrondi Fr. 128'200.--
- Valeur totale Fr. 1'138'400.--

12. VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ

A. Valeur intrinsèque

Sur la base des éléments chiffrés plus haut

- Valeur du terrain Fr. 107'000.--
- Valeur intrinsèque du bâtiment Fr. 1'138'400.--

La valeur intrinsèque de la propriété est fixée à Fr. 1'245'400.--

B. Valeur de rendement

Sur les documents reçus du vendeur, le revenu locatif était masqué.

On ne peut donc pas donner de valeur de rendement sur la base des loyers actuels.

Au vu de la fluctuation des loyers dans le marché actuel, on renonce à faire une estimation de la valeur de rendement qui serait aléatoire.

C. Valeur vénale

La valeur vénale d'un tel objet ne peut être déterminée théoriquement. Elle dépend de l'intérêt qu'un éventuel acquéreur peut avoir pour le garage qui représente environ 43 % du volume construit.

13. CONCLUSION

L'expert fixe la valeur de la propriété à
(un million deux cent quarante-cinq)

Fr. 1'245'000.--

(signature)"

5. La société R. _____ SA, dont le but statutaire est la fiduciaire, la gérance et les opérations immobilières, a été inscrite au Registre du commerce le 24 septembre 1999. L'appelé, titulaire de nonante-huit des cent actions de mille francs composant le capital-actions, avait

notamment la qualité d'administrateur président, avec signature individuelle, et son épouse B.Z._____ la qualité d'administratrice secrétaire, avec signature collective à deux.

R._____SA exerce ses activités sous le nom commercial Régie [...] et, dans tout ce qui concerne le présent procès, sous la signature de l'appelé, désigné comme gérant d'immeuble au bénéfice d'un brevet fédéral.

6. Le 29 juin 1998, le défendeur, d'une part, et R.M._____SA par la main de l'appelé, d'autre part, ont signé un contrat de courtage portant sur les "transactions avec les acheteurs pour la vente de l'immeuble sis [...]", à un prix négociable de 1'480'000 fr., mais de 1'250'000 fr. au moins. Ce contrat prévoit une commission de 3% sur le prix de vente.

La demanderesse a été informée de la mise en vente de l'immeuble. Par courrier du 11 mai 1999, R.M._____SA a écrit ce qui suit à la demanderesse :

"(...) Concerne : immeuble [...]

Messieurs,

Nous nous permettons de revenir sur les discussions engagées durant l'année 1998 dans le cadre d'un éventuel achat de l'immeuble susmentionné.

A ce jour, P._____ reste vendeur de son bien. Néanmoins, avant d'entreprendre de sérieuses démarches dans ce but, nous souhaiterions connaître vos intentions et cas échéant si nous pouvons envisager une offre de votre part.

Il nous serait agréable d'être prochainement informé.
(...)"

Il n'est pas établi que la demanderesse ait réagi à ce courrier, ni qu'elle ait émis une offre quelconque.

Le défendeur allègue que la demanderesse a cumulé à l'époque les retards de loyers, et que des rappels devaient lui être adressés. Cela ne ressort toutefois pas des pièces produites à la suite de ses réquisitions, et les faits allégués ne sont dès lors pas établis.

7. Selon les comptes de la demanderesse au 31 décembre 2000, qui font état de la situation au 31 décembre 1999 pour comparaison, les actifs de celle-ci s'élevaient alors à 388'009 fr. 80.

Dans les comptes de la demanderesse au 31 décembre 2001, les exercices 2000 et 2001 comparés laissent apparaître dans les passifs un compte "*P.P.*" (réd. : pertes et profits) de 19'699 fr. 10 au 31 décembre 2000, respectivement de 19'966 fr. 95 au 31 décembre 2001.

8. Selon les informations du Registre du commerce publiées sur Internet, la société [...] Sàrl a été inscrite le 31 janvier 2002 ; le capital-actions de la société était réparti entre F.G. _____ avec une part de 1'000 fr., et B.G. _____ avec dix-neuf parts du même montant.

Le 3 mars 2004, la Banque [...] a transmis deux offres de prêt hypothécaire à taux fixe à F.G. _____, garantis par la cession de deux cédules hypothécaires grevant la parcelle [...]. La première porte sur un prêt de 394'789 fr. 10, garanti par la cession d'une cédule en premier rang de 480'000 fr., d'une part, et de l'intégralité du revenu locatif provenant de l'immeuble sis sur la parcelle, d'autre part. La seconde porte sur un prêt de 50'000 fr., garanti par la cession en propriété d'une cédule hypothécaire en deuxième rang de 100'000 francs.

A.C. _____ est titulaire d'un compte d'épargne à intérêt progressif auprès de la banque [...], présentant un solde de 41'618 fr. 60 au 31 décembre 2005.

A.Z._____ et D.G._____ sont chacun titulaires d'une assurance de prévoyance professionnelle, dont la valeur au 1^{er} janvier 2006 était de 14'469 fr. 25, respectivement 19'149 fr. 90.

Le prêt hypothécaire de 394'789 fr. 10 cité ci-dessus présentait un solde de 374'610 fr. 15 au 31 août 2006, moyennant le paiement de 9'673 fr. à titre d'intérêts et d'amortissement.

9. Au mois de mai 2006 approximativement, T._____ a transmis par téléphone une offre d'achat au défendeur.

T._____ a mandaté l'appelée, la notaire O._____, pour instrumenter l'acte de vente, et l'a informée qu'il reprendrait les locataires et conservait les logements, et qu'il obtiendrait un prêt hypothécaire de [...].

Par courrier du 30 mai 2006, R._____SA a communiqué à l'appelée les modalités de la vente convenue, exposant notamment que le prix était de 1'120'000 francs. Le courrier mentionnait que les appartements et le garage étaient loués, et se référait à des copies des baux annexées. Ce courrier ne fait pas référence à un droit de préemption.

L'appelée a établi un projet d'acte de vente le 2 juin 2006, qu'elle a transmis au défendeur le 6 juin 2006. Par courriers du même jour, elle a informé la [...] du projet de vente en lui transmettant en annexe une photocopie de la désignation cadastrale du bien-fonds concerné, d'une part, et a requis l'établissement, par l'Office d'impôt du district [...], d'une attestation à destination du Registre foncier, d'autre part. Par lettres séparées du 7 juin 2006, l'appelée a transmis le projet à R._____SA, à l'intention de l'appelé, et à T._____. Il ressort de ces courriers que la signature de l'acte de vente immobilière était prévue le 26 juin 2006 en l'étude de l'appelée.

Il n'est pas établi que le défendeur ou l'appelé aient spécialement réagi à la lecture du projet qui leur a été soumis.

10. Le défendeur, T._____ et l'appelé ont participé à la séance d'instrumentation de la vente du 26 juin 2006, devant l'appelée qui est arrivée avec quelques minutes de retard.

L'appelée allègue qu'elle se trouvait à son étude avant neuf heures du matin, et que le rendez-vous suivant était fixé à onze heures trente. Elle a produit à cet égard un extrait d'agenda dont elle est probablement l'auteure, et qui n'emporte dès lors aucune force probante. L'appelée allègue en outre que l'original de la cédula hypothécaire n'était pas en mains du défendeur vendeur, mais que ce document a été rapidement localisé auprès d'une autre notaire. Elle produit à ce sujet un courrier du défendeur daté du jour de l'instrumentation et rédigé en Italie, de sorte qu'il n'est pas probant. Les faits allégués ne seront dès lors pas retenus.

En début de séance, l'appelé a demandé à l'appelée si elle avait vu "*ce qui était écrit*" au sujet de l'état de l'immeuble, et celle-ci a répondu que l'objet de cette remarque "*n'était pas inscrit*". Le mot "*préemption*" n'a jamais été prononcé.

Le défendeur et l'appelé allèguent tous les deux que l'appelée aurait constaté que le premier n'était muni que de copies des documents relatifs à la cédula hypothécaire qu'il devait remettre à l'acquéreur lors de l'instrumentation de la vente. Entendu comme témoin, T._____ n'a pas pu le confirmer et a seulement donné son avis sur la question, et ces faits ne seront donc pas retenus.

L'appelée a relu ses documents, puis a demandé si la demanderesse était intéressée à acquérir l'immeuble. T._____ a indiqué que F.G._____, D.G._____ et A.G._____ lui avaient fait remarquer que l'immeuble était en mauvais état à plusieurs endroits. L'appelée, qui

connaissait manifestement les membres de la famille G._____ et leur société demanderesse, ne s'est pas enquis de savoir s'il s'agissait bien des frères garagistes.

Elle a d'abord hésité à lire l'acte, puis en a débuté la lecture et a instrumenté la vente séance tenante. Le défendeur a signé l'acte de vente, qui a la teneur suivante :

"(...)

VENTE

Par devant O._____, notaire à [...],
se présentent :

D'une part :

P._____, marié, né le [...] mil neuf cent quarante-cinq, de nationalité italienne, domicilié en Italie - [...],
ci-après nommé : "**le vendeur**".

Et d'autre part :

T._____, marié, né le [...] mil neuf cent cinquante-six, de nationalité espagnole, titulaire d'une autorisation d'établissement, livret C, en cours de validité ainsi que le notaire instrumentant s'en est assuré, domicilié à [...]

ci-après nommé : "**l'acquéreur**".

Les comparants conviennent de ce qui suit :

Chapitre I : VENTE

P._____ vend à T._____ qui acquiert,
le bien-fonds ci-après désigné conformément aux inscriptions figurant au Registre foncier du district [...], soit :

| Etat descriptif de l'immeuble | |
|--------------------------------------|---|
| Commune : | [...] |
| Numéro d'immeuble : | [...] |
| Adresse(s) : | |
| Autre(s) plan(s) : | 2 |
| No plan: | 713m2, numérisé |
| Mutation: | |
| Genre(s) de nature: | Place-jardin, 115m2 |
| Bâtiment(s): | Habitation et garage, No ECA [...], |
| (...) | 598m2 |
| Estimation fiscale : | |
| (...) | Fr 1'236'000.00 RG 1992 |
| Propriété individuelle | |
| P._____ | 18.07.1973 [...], Achat |
| 02.05.1974 [...] | Accessoires, Fr. 48'055.00 ID. [...] |
| 02.11.1973 [...] | Exploitation : restriction au droit d'utilisation du sol et droits d'enseignes, [...] En faveur de : [...] |

| | |
|--------|--|
| Aucune | |
| Aucune | |

| | |
|----------------------|--|
| 06.09.1985 [...] | Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 545'000.00, RF no [...] |
| 18.07.1973 [...] | Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 260'000.00, RF no [...], Annotations : Profit des cases libres, ID [...] |
| 18.07.1973 250080 | Cédule hypothécaire au porteur, Fr. 200'000.00, RF no [...], Annotations : Profit des cases libres, ID [...] |

Restrictions de la propriété foncière :

Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui résultent ou peuvent à l'avenir résulter par exemple d'un plan d'alignement, des dispositions en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire, du code rural et foncier, de la loi sur les routes et d'autres semblables, restrictions dont l'acquéreur déclare avoir pris connaissance antérieurement aux présentes. Il décharge le vendeur et le notaire instrumentant de toute responsabilité quelconque à cet égard.

Chapitre II : CONDITIONS DE LA VENTE

Cette vente est conclue sous les clauses et aux conditions -suivantes :

ETAT :

1. Le bien-fonds vendu est transféré dans ses états matériel et juridique actuels, que l'acquéreur déclare bien connaître et au sujet desquels il ne formule aucune réserve, avec tous ses droits, dépendances, parties intégrantes et accessoires légaux, libre de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés ci-dessus (notamment de tout droit d'emption, de droit de préemption et d'usufruit) et pour les surfaces et limites de propriété révélées par le Registre foncier, sans recours contre le vendeur.

EXCLUSION DE GARANTIE :

2. Le bien-fonds vendu est transféré tel qu'examiné par l'acquéreur sans aucune garantie quelconque de la part du vendeur quant aux défauts matériels et/ou à venir, dont il pourrait être affecté, que ces défauts soient connaissables ou non.

En conséquence, l'acquéreur déclare savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues par le Code des Obligations, notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommages et intérêts.

Le prix de vente convenu ci-après tient compte de cette renonciation de l'acquéreur à toute garantie de la part du vendeur. Le prix de vente tient également compte de l'état de la construction et des équipements, état qui conduira peut-être un jour ou l'autre l'acquéreur à faire seul à ses frais et risques des réparations, notamment pour supprimer des défauts aujourd'hui inconnus du vendeur mais qui pourraient se manifester dans l'avenir. L'acquéreur confirme avoir parfaite connaissance du fait que l'installation du chauffage central du bâtiment numéro [...] ECA vendu doit être

remplacé. Il décharge le vendeur et le notaire instrumentant de toute responsabilité.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant sur la portée et les conséquences de la présente clause d'exclusion de garantie et ne formule à son sujet aucune remarque quelconque.

L'article cent nonante-neuf du Code des obligations prévoyant que « Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose » est toutefois réservé.

ORDONNANCE SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES A BASSE TENSION

3. L'acquéreur déclare avoir été informé sur le fait que les installations électriques d'un bâtiment doivent être contrôlées après tout changement de propriétaire si le dernier contrôle effectué date de plus de cinq ans. Ce contrôle doit être réalisé par une personne du métier au sens de l'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT).

A cet égard, le vendeur certifie que ce contrôle a été effectué au printemps deux mille six et que les travaux de remise en état exigés dans le rapport du dit contrôle ont été exécutés.

T. _____ confirme avoir reçu une copie dudit rapport de contrôle.

ETAT DES DROITS ET CHARGES

Gages immobiliers

4. Par le produit de la vente, le notaire instrumentant procède au remboursement de l'engagement hypothécaire dû par le vendeur à [...], et garanti par les cédules hypothécaires au Porteur numéros [...] sus désignés (sic).

La cédule hypothécaire numéro [...] est quant à elle détenue par le vendeur libre et franche de gage immobilier.

Le vendeur fait cession gratuite à l'acquéreur de ces trois titres hypothécaires numéros [...] libres de tout engagement quelconque envers des tiers.

T. _____ se constitue débiteur nouveau de ces cédules hypothécaires envers le Porteur, à l'entière décharge et libération du vendeur. Il assumera dès lors la responsabilité de tout acte de disposition ou d'engagement de ces titres hypothécaires.

5. T. _____ requiert du Conservateur du Registre foncier la **suppression** des conditions actuelles de ces titres hypothécaires et leur **remplacement** par les dispositions suivantes :

Remboursement :

Moyennant un préavis de six mois, le créancier ou le débiteur peut dénoncer en tout temps le prêt au remboursement total ou partiel.

Intérêts :

Les intérêts sont fixés d'entente entre les parties, ainsi que les échéances ; un taux maximum l'an est inscrit au Registre foncier.

Paiements :

Les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse.

Radiation de mention :

6. Les parties requièrent du Conservateur du Registre foncier la radiation totale du dit Office de la mention numéro ID.1998/004549 "Accessoires Fr. 48'055.00", devenant sans objet.

Servitude

7. L'acquéreur déclare avoir bonne et suffisante connaissances des conditions d'exercice de la servitude grevant le bien-fonds vendu pour avoir déjà reçu du notaire instrumentant photocopie de sa pièce justificative ; il s'oblige à son respect.

Annotation - Charge foncière :

8. Le bien-fonds vendu est pour le surplus libre d'annotation et de charge foncière.

MOBILIER - MATERIEL D'EXPLOITATION :

9. Aucun objet mobilier ni matériel d'exploitation n'est compris dans la présente vente, pas plus que dans le prix de vente convenu ci-dessous.

PRIX DE VENTE :

10. Les parties certifient et attestent avoir fixé le prix de vente, sans aucune contre-prestation financière quelconque, à la somme de :

UN MILLION CENT VINGT MILLE FRANCS

Fr. 1'120'000.00

MODALITE DE PAIEMENT :

11. Ce prix de vente est entièrement payé en un virement déjà exécuté par l'acquéreur au crédit du compte numéro [...] ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise au nom de l'Association des notaires vaudoise, sous rubrique « Notaires O. _____ », en faveur du vendeur.

Quittance pour ce montant est ici donnée.

BAUX A LOYER - DIVERS :

12. T. _____ reprend sans changement, valeur au premier juillet deux mil six, à l'entière décharge et libération du vendeur, la continuation des baux à loyer suivants, intéressant le bâtiment vendu, soit :

- (...)

- (...)

- (...)

- Contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu avec L. _____ SA quant au garage commercial aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment

L'acquéreur est ainsi subrogé au vendeur de ce chef dans toutes les clauses et conditions des dits baux, baux dont il reconnaît avoir reçu du vendeur les originaux et s'oblige à leur respect.

Les parties conviennent expressément qu'en cas de résiliation anticipée par l'acquéreur des contrats de bail précités, ce dernier prendra à sa charge toute indemnité éventuellement due aux locataires, à totale décharge et libération du vendeur.

Le vendeur cède à l'acquéreur les garanties de loyer données par certains des locataires et relatées dans les contrats de bail à loyer.

Le vendeur ne donne aucune garantie quant à la pérennité de l'état locatif précité dans le temps, ce que l'acquéreur accepte.

Le vendeur déclare que les époux [...] ont résilié leur bail à loyer pour le trente juin deux mil six. L'acquéreur déclare en prendre acte et l'accepter sans restriction.

Pour le surplus, le vendeur déclare expressément :

- qu'il n'a eu aucun litige de quelque nature que ce soit avec les locataires depuis la conclusion de leurs contrats de bail respectifs,

- qu'en conséquence, aucune procédure administrative ou judiciaire n'a été introduite ou retirée en relation avec les contrats

précités et qu'aucun arrangement transactionnel écrit ou oral n'a été conclu entre lui et les locataires,

- qu'il n'existe entre lui et les locataires aucune convention verbale ou écrite, autres que celles contenues dans les contrats précités et que les locataires n'ont bénéficié d'aucune faveur quelconque qui équivaldrait à une réduction du loyer contractuel, ou de la finance due pour les charges (chauffage / eau chaude).

13. T. _____ certifie et atteste, sous sa seule responsabilité, qu'il acquiert le bien-fonds feuillet [...] dans un pur but d'investissement et qu'il n'a pas l'intention de soustraire au marché locatif les appartements et local commercial loués et aménagés dans le bâtiment [...] ECA vendu.

En conséquence, la présente vente n'est pas soumise à autorisation au sens de la loi vaudoise sur l'aliénation d'appartements loués.

REPRISE DE CONTRATS :

14. L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de tous les contrats conclus par le vendeur quant à l'utilisation, l'entretien et la gérance du bâtiment vendu, contrats dont il assumera la reprise dès la date de l'entrée en jouissance. Il dispense le notaire instrumentant d'en faire ici une relation de détail.

L'acquéreur se réserve expressément le droit de poursuivre ou résilier les contrats en question.

Il est expressément précisé que l'immeuble vendu fait actuellement l'objet d'un contrat de gérance confié à la régie R. _____ SA. L'acquéreur reprend ce contrat, se réservant de le résilier ou de le modifier.

ENTREE EN JOUISSANCE - TRANSFERT DE PROPRIETE :

15. La prise de possession, l'entrée en jouissance et le transfert à l'acquéreur de tous les profits, risques et charges afférents au bien-fonds vendu sont convenu **valeur au premier juillet deux mil six.**

16. Le transfert de propriété interviendra au jour de la mutation opérée au Registre foncier.

ABONNEMENTS-ASSURANCES :

17. Dès la date de l'entrée en jouissance, l'acquéreur assumera la reprise, à décharge et libération du vendeur :

- des abonnements aux services publics divers (eau, électricité et cætera) conclus quant au bon usage du bâtiment vendu, et

- de la police numéro [...] de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et autres dommages du Canton de Vaud, à Lausanne, dont l'acquéreur déclare déjà en (sic) détenir la copie.

18. Le transfert de propriété emportera résiliation immédiate des contrats d'assurance éventuellement conclus par le vendeur auprès de compagnies privées pour la couverture de ses autres risques de propriétaire d'immeuble.

Il incombera donc à l'acquéreur de conclure, à ses seuls frais et risques, dès l'inscription du transfert de propriété au Registre foncier, tous les contrats d'assurances nécessaires à la couverture de ses risques de propriétaire d'immeuble auprès des compagnies privées de son choix.

CONTRIBUTIONS FONCIERES - DECOMPTE "ACHETEUR- VENDEUR" :

19. Toutes les contributions foncières publiques quelconques afférentes au bien-fonds vendu et dues pour l'année en cours seront réparties entre vendeur et acquéreur au prorata du temps de leur jouissance respective, selon un décompte « acheteur - vendeur » à établir par et aux frais du vendeur dans les meilleurs délais, valeur au premier juillet deux mil six.

Ce décompte fera état :

- des loyers payés d'avance ou en retard,
- des acomptes prévus pour les charges (chauffage / eau chaude) payés ou à payer,
- de la prime d'assurance incendie,
- de l'impôt foncier communal,
- des taxes liées à la propriété immobilière,
- des primes des contrats relatifs à la maintenance du bâtiment,
- des abonnements à l'eau et à l'électricité et
- de toutes autres contributions, non ici spécialement énumérées.

La partie débitrice aux termes de ce décompte devra s'acquitter de la somme lui incombant dans le délai de trente jours dès l'acceptation du dit décompte par les parties sans qu'aucun autre acte de mise en demeure ne soit nécessaire, la somme due étant immédiatement exigible.

PROCES CIVIL - CONVENTION :

20. Le vendeur certifie qu'il ne s'est engagé dans aucun procès civil et qu'il ne fait l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef du bien-fonds vendu.

Il déclare qu'il n'existe aucune convention orale ou écrite entre lui-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages financiers quelconques.

HYPOTHEQUES LEGALES :

21. L'acquéreur est rendu attentif au fait que certaines créances de droit public ou privé peuvent faire l'objet d'hypothèques légales, inscrites ou occultes, grevant un immeuble vendu même après son transfert. Le vendeur atteste dès lors n'être débiteur d'aucune dette pouvant donner lieu à de telles hypothèques et garantit l'acquéreur contre tout risque de cette nature, notamment en s'engageant à s'acquitter ponctuellement de toutes ses obligations fiscales actuelles et futures.

IMPORTS - FRAIS :

22. Sous réserve des règles en matière de solidarité, l'acquéreur prend à sa charge :

- les frais du présent acte et des opérations préliminaires et accessoires,
- les émoluments du Registre foncier,
- les droits de mutation cantonaux et communaux (trois virgule trois pour cent - 3,3%).

23. Le vendeur prend à sa charge :

- l'éventuel impôt sur le gain immobilier ou sur le bénéfice résultant de la présente vente, et
- la commission de courtage.

Le vendeur est rendu attentif au fait qu'il est tenu, conformément aux dispositions légales, de consigner auprès du notaire instrumentant le cinq pour cent (5%) du prix de vente en vue du paiement de l'impôt susmentionné.

- Transfert immobilier.
- Modification des conditions des titres hypothécaires numéros [...].

| |
|------------------|
| DONT ACTE |
|------------------|

lu par le notaire en présence des comparants qui, séance tenante, l'approuvent puis le signent avec le notaire à [...], en l'Etude, le vingt-six juin deux mil six.

La minute est signée : P._____- T._____- O._____,
not.-

(...)"

Le défendeur a reçu une facture datée du 26 juin 2006 établie au nom de R.____SA, R.M.____SA ayant été radiée du Registre du commerce le 13 janvier 2000. La facture porte sur une commission de courtage de 20'000 fr. en lien avec la vente de l'immeuble ici en cause.

L'Office d'impôt du district [...] a établi le 26 juin 2006 une quittance au nom de l'appelée, pour le paiement, en particulier, du solde d'impôt du défendeur pour les années 2004 et 2005.

11. Le 21 juin 2006, la société [...] SA a tenu son assemblée générale. Il ressort du procès-verbal correspondant que C.G.____ et A.C.____ sont chacun titulaires de 180 des 600 actions de la société, le solde étant en mains de leurs parents, d'une part, et que la société avait réalisé un bénéfice annuel de 15'322 fr. 29, d'autre part.

La demanderesse est titulaire du compte d'entreprise [...] auprès de la Banque [...], sous la forme d'une ligne de crédit limitée à 98'600 fr., utilisée à concurrence de 90'786 fr. 80 au 26 juin 2006, et 57'274 fr. 35 au 30 juin 2006.

Au 30 juin 2006, le compte courant de [...] Sàrl auprès de la banque [...] présentait un solde de 4'409 fr. 30.

Le compte postal de B.G.____ et F.G.____ présentait un solde de 26'027 fr. 70 au 30 juin 2006, notamment après avoir été crédité

d'un montant de 1'550 fr. 50 provenant de la Caisse cantonale vaudoise de compensation AVS. B.G. _____ est en outre titulaire d'un compte épargne auprès de la banque [...], présentant un solde de 12'834 fr. 30 au 11 juillet 2006, après paiement de 19'848 fr. le 23 mai 2006 pour l'acquisition de fonds de placements [...], notamment.

12. Par lettre du 29 juin 2006, Régie R. _____ SA a écrit ce qui suit à la demanderesse :

"(...) INFORMATION IMPORTANTE

Concerne : votre location dans l'immeuble sis [...]

Messieurs,

Nous portons à votre connaissance que P. _____ a vendu son bâtiment au 1er juillet 2006. Le nouveau propriétaire nous a également confié la gérance de son immeuble.

Ce changement de propriétaire n'entraîne pas de modification de votre contrat de bail lequel est, en droit, obligatoirement repris par le nouveau propriétaire. Aussi, les éléments et conditions du bail restent bien entendu inchangés.

Toutefois, concernant les paiements de vos loyers, ceux-ci doivent à l'avenir être versés uniquement sur le compte de notre régie no. [...]. Nous vous remettons en annexe les bulletins préétablis dès le mois de juillet 2006. Dans le cas où un versement parviendrait encore sur le compte de l'ancien propriétaire, nous nous chargerons d'effectuer son transfert.

Tout en vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.
(...)"

La demanderesse a répondu le 14 juillet 2006 par l'entremise de sa protection juridique, invoquant la violation de son droit de préemption et réclamant une copie du contenu du contrat de vente. Copie de ce courrier a été adressée à R. _____ SA.

Le 20 juillet 2006, R. _____ SA a adressé à la demanderesse un "*relevé de compte, rappel, mise en demeure*", exigeant le paiement de 16'112 fr. 30 à titre d'arriérés de frais de chauffage échus depuis le mois de juillet 2000, après déduction de taxes d'égout et d'épuration.

Par lettre d'agent d'affaires breveté du 9 août 2006, la demanderesse a en particulier contesté les décomptes de chauffage, et mis le "*propriétaire T._____*" en demeure d'effectuer les réparations requises pour que les locaux loués atteignent une température de 20° C.

R._____SA a répondu le 14 août 2006, dans les termes suivants :

"(...) Nous accusons réception de votre courrier du 9 août courant nous informant que vous avez été mandaté par L._____ SA dans le cadre de la mise en demeure relative aux décomptes de chauffage.

(...)

Cela étant, vous proposez une rencontre pour aplanir les différents problèmes. Bien qu'une telle proposition ait été préalablement refusée par votre cliente, pour leur part, T._____ et P._____, que nous représentons, sont ouverts à un rendez-vous pour autant que le sujet ne se limite pas au problème des décomptes de chauffage, mais qu'il inclut (sic) une discussion globale, notamment suite au conflit découlant de la démarche engagée pour votre cliente par (réd. : l'assureur protection juridique) [...].

(...)"

13. Le 9 août 2006, la demanderesse a déposé une requête de conciliation dirigée contre le défendeur et T._____ devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer [...] (ci-après : la Commission de conciliation). Dans ce cadre, elle a notamment allégué que le contrat de bail prévoyait un droit de préemption pour les locataires.

Le 25 août 2006, R._____SA a écrit notamment ce qui suit à l'avocat S._____, conseil de T._____ :

"(...) En notre qualité de gérance, nous avons traité avec le L._____ SA sur la base d'une copie du bail. Nous ne disposons pas d'un original intégral. Sans en être certain, ce bail pourrait certainement mentionner un droit de préemption identique à celui figurant dans l'ancien bail "LLL SA".

(...)"

L'avocat S._____ a répondu par lettre du 30 août 2006, comprenant un bref avis de droit, qui devait être complété.

Me S._____ a déposé des déterminations pour T._____ le 17 novembre 2006, alléguant que le contrat du 20 mars 1995 ne comprenait plus de droit de préemption. Il a produit à leur appui un exemplaire de ce contrat, dans lequel la représentante du défendeur, R.M._____SA, ne figure pas, et un plan des locaux remplace la troisième page, comprenant les dispositions particulières énumérées sous chiffre 5 du contrat.

Par avis du 4 novembre 2006, la Commission de conciliation a notamment invité T._____ à produire l'acte de vente sous dix jours. Par lettre d'avocat du 7 novembre 2006, T._____ et le défendeur, représentés par R._____SA, s'y sont opposés, contestant l'utilité de la pièce requise.

A l'audience du 5 décembre 2006 par devant la Commission de conciliation, la demanderesse a exigé la production de l'original du bail litigieux. L'intimé a exposé ne pas l'avoir en sa possession, R._____SA n'étant alors pas gérante de l'immeuble ; il a déclaré ne pas non plus avoir l'acte de vente, qui n'avait pas trait au litige alors pendant.

Par avis du 6 décembre 2006, la Commission de conciliation a imparti à la partie propriétaire un délai au 20 décembre 2006 pour produire le bail original et l'acte de vente. Répondant le 18 décembre 2006, Me S._____ a indiqué que R._____SA ne disposait d'aucun exemplaire original du bail à loyer du 20 mars 1995, et que l'acte de vente n'avait pas à être versé au dossier dès lors qu'il était sans relation avec les conclusions prises dans cette procédure.

La demanderesse a saisi le juge pénal de ces faits.

Le 22 février 2007, la Commission de conciliation a adressé aux parties le procès-verbal de l'audience du 5 décembre 2006, dans lequel elle a constaté l'échec de la conciliation.

14. Les comptes de la demanderesse au 31 décembre 2006 font apparaître la situation suivante :

BILAN INTIAL AU 1er JANVIER 2006

| | 2006 | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Charges | Produits |
| | Fr. | Fr. |
| Caisse | 2'669.30 | |
| C.C.P. | 256.85 | |
| Banque [...] | 1'878.80 | |
| Banque [...] | 2'819.50 | |
| | | |
| Débiteurs | 105'200.00 | |
| Stock de marchandises | 36'970.00 | |
| | | |
| Actifs transitoires | 9'570.00 | |
| Matériel et machines d'exploitation | 23'000.00 | |
| Stock de véhicules démo | 21'027.60 | |
| [...] Saràl | 36'416.55 | |
| | | |
| Créanciers, fournisseurs | | 35'534.65 |
| Banque [...] | | 75'747.95 |
| Prêt privé | | 57'951.35 |
| | | |
| Capital-actions | | 100'000.00 |
| Capital | | 32'574.65 |
| | 301'808.60 | 301'808.60 |

BILAN AU 31 DECEMBRE 2006

| | 2006 | |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| | Actifs | Passifs |
| | Fr. | Fr. |
| Caisse | 162.75 | |
| C.C.P. | 111.10 | |
| Banque [...] | 3'348.50 | |
| Banque [...] | 2'819.50 | |
| | | |
| Débiteurs | 76'451.20 | |
| Stock de marchandises | 25'000.00 | |
| | | |
| Actifs transitoires | 25'682.30 | |
| Matériel et machines d'exploitation | 22'000.00 | |
| Stock de véhicules démo | 32'550.00 | |
| [...] Saràl | 26'560.90 | |
| | | |
| Créanciers, fournisseurs | 3'525.45 | |
| Décompte TVA | | 35'220.70 |
| Banque [...] | | 80'515.30 |

| | |
|-----------------|------------|
| Prêt privé | 46'285.35 |
| | 32'574.65 |
| Capital-actions | 100'000.00 |
| Capital | 35'839.20 |

294'596.00 294'596.00

COMPTE D'EXPLOITATION AU 31 DECEMBRE 2006

| | 2006 | |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| | <u>Dépenses</u> | <u>Recettes</u> |
| | Fr. | Fr. |
| Ventes atelier | | 308'885.50 |
| Ventes véhicules neufs | | 554'801.00 |
| Ventes divers | | 15'862.25 |
| Achats pièces | 127'197.40 | |
| Achats véhicules | 526'304.10 | |
| Achats matériel | 3'000.45 | |
| Travaux extérieurs | 21'449.75 | |
| Bénéfice brut | 201'597.05 | |
| | <u>879'548.75 879'548.75</u> | |

COMPTE D'EXPLOITATION AU 31 DECEMBRE 2006

| | 2006 | |
|--|-------------------------------------|-----------------|
| | <u>Charges</u> | <u>Produits</u> |
| | Fr. | Fr. |
| Bénéfice brut reporté | | 201'597.05 |
| Salaires | 100'719.20 | |
| Frais personnel, formation | 836.40 | |
| AVS, charges sociales | 31'080.55 | |
| Frais bureau, administration, téléphones | 9'107.55 | |
| Electricité | 5'371.60 | |
| Publicité, annonces et journaux | 2'488.75 | |
| Assurances | 5'854.10 | |
| Frais de véhicules | 14'921.40 | |
| Intérêts et frais de banque | 8'234.85 | |
| Locations | 42'820.00 | |
| Frais d'atelier | 5'021.95 | |
| Taxes, patente | 5'600.90 | |
| Amortissements/matériel d'exploitation | 5'600.00 | |
| Perte nette | 35'839.20 | |
| | <u>237'436.25 237'436.25</u> | |

PERTES ET PROFITS REPORTES

| | 2006 | |
|---|------------------|------------------|
| | Doit | Avoir |
| | Fr. | Fr. |
| <u>Capital :</u> Solde à nouveau | | 32'574.65 |
| <u>Pertes et profits :</u> Perte nette | 35'839.20 | |
| Perte à reporter | | 3'264.55 |
| | 35'839.20 | 35'839.20 |

La déclaration d'impôts d'A.Z._____ et C.G._____ pour l'année 2006 fait état d'un revenu imposable cumulé de 3'200 fr. après soustraction de 21'700 fr. au titre de la déduction pour contribuable modeste. Les intéressés ont en outre déclaré des titres et placements par 117'551 fr., incluant notamment des avoirs bancaires par 9'866 fr. et les actions de [...] Sàrl par 92'593 fr., et deux assurances sur la vie dont la valeur de rachat au 31 décembre 2006 était de 21'393 fr. 20 et 3'581 fr. 50 respectivement, la fortune imposable étant toutefois nulle. Il ressort en outre de la déclaration que le couple a deux enfants nés en 2000 et 2003, et des dettes auprès des membres de la famille de C.G._____ par 125'000 fr. au total.

Au cours de l'année 2006, B.G._____ a crédité 15'801 fr. 15 sur son compte auprès de la banque [...]. Au 31 décembre 2006, ses comptes privé et épargne auprès de la banque [...] présentaient des soldes respectifs de 26'279 fr. 25 et 18'022 fr. 76.

A.C._____ est titulaire d'un compte privé auprès de la banque [...], dont le solde au 30 décembre 2006 était de 15'460 fr. 57.

15. Le 4 mai 2007, A.G._____, D.G._____ et B.G._____, en communauté héréditaire dans la succession de F.G._____, sont devenus propriétaires communs de l'immeuble [...]. L'estimation fiscale de cet immeuble pour l'année 1994 était de 470'000 fr., et l'immeuble était

grevé de deux cédulas hypothécaires pour 480'000 fr. en premier rang et 100'000 fr. en deuxième rang.

Selon les informations publiées sur le site Internet du Registre du commerce, le capital-actions de [...] Sàrl au 31 août 2008 était réparti entre A.G. _____ et D.G. _____ pour une part de 1'000 fr. chacun, et B.G. _____ pour dix-huit parts du même montant.

16. Le 10 janvier 2008, la banque [...] SA a écrit ce qui suit à la demanderesse :

"(...) Suite à votre demande du 9 janvier 2008, nous avons analysé votre demande d'accord préalable en vue de l'acquisition de l'immeuble sis [...].

Au vu des documents présentés, nous pouvons vous donner notre accord de principe pour vous octroyer un prêt à hauteur de 65% de la valeur de rendement estimée à CHF 1'550'000, soit CHF 1'000'000.

Cet accord préalable ne constitue cependant pas un engagement ferme de notre part, qui ne pourrait être obtenu que sur présentation d'une expertise actualisée de l'immeuble, d'une confirmation des états locatifs, d'une visite du dit immeuble par nos soins ainsi que sur la présentation d'une situation saine de vos situations financières (sic).
(...)"

Par courrier d'avocat du 7 mars 2008, adressé à l'adresse en Italie du défendeur, la demanderesse a informé celui-ci du fait qu'elle entendait invoquer son droit de préemption à la suite de la vente de l'immeuble, "pour respecter le délai de trois mois posé par l'art. 216e du code suisse des obligations".

Par lettres séparées du même jour, elle a informé T. _____ du fait qu'elle invoquait son droit de préemption, d'une part, et a rappelé la situation au conseil commun des deux récipiendaires, d'autre part.

17. Par courrier du 18 avril 2008, R. _____ SA pour T. _____ a notifié à la demanderesse une hausse de loyer, qui a été porté à 5'251 fr. par mois.

18. Le 4 juin 2009, le notaire [...] a établi une attestation à l'intention de l'institution de prévoyance 2^e pilier de D.G. _____, dont il ressort que celui-ci, en commun avec [...], avait signé un contrat de vente à terme du même jour pour la parcelle [...], dont le prix devait être payé en partie au moyen de ses avoirs de prévoyance.

19. Un litige devant le Tribunal des baux relatif aux décomptes de charges, divisant la demanderesse d'avec le défendeur et T. _____, a pris fin par transaction conclue en audience du 26 avril 2010.

20. Par courrier du 2 mars 2012, la Commune de [...] a écrit ce qui suit à T. _____ :

"(...) Par la présente, la municipalité de [...] a décidé de réaffecter la place [...].
(...)
Simultanément, elle résilie le bail liant la commune de [...] à L. _____ SA portant sur dix places de parc pour la même date.
(...)"

Le 2 mai 2013, T. _____ a transmis à la demanderesse un acte de notification de résiliation de bail, ayant la teneur qui suit :

"(...)
Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces :
[...], garage commercial

Conformément à l'article 266 I du Code des obligations (CO), nous résilions le bail relatif à l'objet mentionné ci-dessus pour le :

1er mai 2015

Dès cette date, l'exploitation du garage réparation-vente d'automobiles deviendra quasiment impossible en raison de la suppression de toutes les places de parc extérieures disponibles

pour le garage, suite à la résiliation par la Commune de [...], pour cette même date, de la location desdites places et de la convention de précarité relative à la station d'essence.

Réaffectation des locaux prévue de ce fait."

La demanderesse a contesté cette résiliation ; une audience s'est tenue le 27 août 2013 devant la Commission de conciliation, au cours de laquelle une convention a été conclue ayant notamment la teneur suivante :

"(...)

I. La résiliation de bail notifiée pour le **1^{er} mai 2015** est acceptée.

II. La locataire s'engage à un premier départ au **30 juin 2014**, au plus tard au 30 septembre 2014, prévoyant un préavis de quinze jours durant cette période.

Elle s'engage à quitter **irrévocablement son local à cette date, libre de toute personne et de tout objet.**

(...)"

21. Dans le cadre de l'enquête pénale, ont été entendus :

- D.G. _____ le 21 août 2007 en qualité de plaignant, qui a en particulier déclaré ce qui suit :

"(...) Le 16 juillet 1999, j'avais demandé à A.Z. _____ de me faxer une copie du bail (réd. : du 20 mars 1995) que je ne retrouvais pas. Vous constatez qu'il me l'a faxé avec le chiffre 5 comportant le droit de préemption. Vous relevez que seule la première page semble avoir été faxée, les autres pages ne comportant pas les annotations automatiques des fax.

(...)

Je dispose de l'original du contrat de bail que je vous présente (...). Vous constatez également que le plan de la partie adverse a glissé au milieu du contrat (P 4/2) est en réalité une annexe au contrat proprement dit (...).

(...)

La pièce 4/2 de votre dossier a été produite par A.Z. _____ devant moi lors de l'audience de conciliation. Mon agent d'affaires a immédiatement fait remarquer que le document était faux. (...)

(...)

(...) Le comportement de R. _____ SA est incohérent. Cette société ne retrouve que les documents qu'elle veut bien retrouver.

(...)",

- l'appelé le 14 novembre 2007 en tant que prévenu, qui a en particulier fait les déclarations suivantes :

"(...) Je tiens également à dire que je ne suis pas intimé dans la procédure ayant donné lieu à l'audience de conciliation du 5 décembre 2006 (P.4/5). Il est vrai que je suis le représentant de l'intimé. (...) Je précise que Me S._____ ne me défend pas. Il défend P._____ et T._____. Vous constatez qu'il ressort pourtant de la P. 15/2 que si S._____ représente T._____, ce dernier est également représenté par R._____SA, dont je suis l'administrateur. (...)

Je tiens encore à expliquer que cela fait 10 ans que R._____SA cherche à vendre, pour le compte de P._____, l'immeuble occupé par L._____ SA. Cela fait des années qu'il y a un panneau "à vendre" devant cet immeuble dont je vous produis une photographie. Depuis plusieurs années, F.G._____, père de D.G._____, décédé fin 2006 ou début 2007 sauf erreur, n'a eu de cesse de décourager les acheteurs potentiels. En outre, F.G._____ nous avait toujours dit qu'il ne voulait pas entrer en matière pour l'achat de l'immeuble si le prix était supérieur à CHF 800'000.-. Or, P._____ n'était pas disposé à le vendre pour moins de 1'450'000.-. (...)

(...) à l'époque de la signature du bail de 1995, objet du litige, R._____SA ne représentait pas encore P._____, propriétaire. (...) En fait, à l'époque, P._____ m'avait demandé de refaire un bail à loyer en me basant sur le précédent bail à loyer. Je ne peux dès lors pas exclure que nous ayons généré une formule sur laquelle figurait déjà la mention R.M._____SA et que nous ayons omis de l'enlever. (...) L'affaire du droit de préemption n'est pas du ressort de R._____SA mais de celui du notaire. Ce problème de préemption a été discuté lors de la vente de l'immeuble (...). (...)",

- l'appelée le 6 mai 2008 en tant que témoin, qui a notamment fait les déclarations suivantes :

"(...) T._____ a pris contact avec mon étude à la fin du mois de mai 2006. Il m'a informée qu'il achetait l'immeuble dont il est question et qu'il reprenait les baux.

Le 30 mai 2006, A.Z._____ m'a confirmé mon mandat. J'ai reçu une copie des baux à loyer de A.Z._____. Je vous en fournis une copie. Je n'ai pas fait attention qu'il manquait une page. Je précise que je n'ai jamais vu les originaux et que je ne suis pas certaine que T._____ les ait reçus. (...)

C'est A.Z._____ qui m'a rappelé lors d'un téléphone il y a quelques mois que P._____, lors de la signature, avait seulement parlé d'un engagement moral qu'il avait vis-à-vis du locataire. Je n'ai jamais eu connaissance de l'existence d'un droit de préemption. Si tel avait été le cas, j'aurais proposé une vente conditionnelle afin que le locataire actuel puisse se déterminer quant aux conditions de la vente et à l'exercice de son droit de préemption. Je tiens à préciser que j'ai d'ailleurs mentionné que l'immeuble était libre de tous droits de préemption dans mon acte, preuve que je n'étais pas au courant de celui dont il est question ce jour. Pour vous répondre, il est clair qu'en temps normal un tel droit est annoté au Registre Foncier.

(...)",

- T. _____ le 24 juin 2008, en qualité de personne appelée à fournir des renseignements, qui a en particulier expliqué ce qui suit :

"(...) Vous me dites que lors de l'acte notarié au sujet de la vente de l'immeuble, il est spécifié dans cet acte que j'ai reçu les originaux des baux à loyer liés à cet immeuble. Pour vous répondre, j'ai reçu de la R. _____ SA les baux à loyer quelques jours avant la signature de l'acte. Je ne peux pas vous dire si j'ai reçu les originaux de ces baux ou des copies.

(...) Vous me demandez si lors de la lecture de l'acte de vente quelqu'un a fait mention d'un droit de préemption ou de quelque chose de similaire. Absolument pas. Je tiens à préciser qu'avant le début de la lecture de l'acte, dans le cadre d'une discussion générale, O. _____, qui semblait connaître les G. _____, a demandé si ces derniers n'auraient pas été intéressés par l'achat de cet immeuble. Je lui alors répondu que lorsque j'avais visité la partie garage de l'immeuble, les G. _____ m'avaient déclaré que j'étais fou de l'acheter, qu'il tombait en ruine. D'ailleurs, ils m'ont montré une partie des défauts de l'immeuble. Pour moi, lorsque les gens parlent en ces termes d'un bien immobilier, c'est qu'ils ne souhaitent pas l'acheter. (...) Vous m'informez que A.Z. _____ a déclaré lors de son audition que le problème de préemption avait été discuté lors de la vente de l'immeuble. C'est faux. Je maintiens les déclarations que je viens de vous faire concernant cette histoire de droit de préemption. (...)

Vous m'informez que O. _____ parle d'un éventuel engagement moral de la part de P. _____ dont il aurait été discuté lors de la signature. Je ne me souviens pas de cela. (...)

Je maintiens que je n'étais pas au courant de ce droit de préemption mentionné dans les baux avant la signature de l'acte notarié. Comme je vous l'ai dit, précédemment, j'ai appris cela environ un mois après la signature par un courrier de R. _____ SA. (...)"

- l'avocat S. _____ le 3 février 2009 en tant que personne appelée à fournir des renseignements, qui a dit en particulier ce qui suit :

"(...) J'ai été pour la première fois consulté par T. _____ par l'intermédiaire de R. _____ SA le 25 août 2006 soit après la vente de l'immeuble. Il s'agissait d'un avis de droit que me demandait A.Z. _____, gérant d'immeubles auprès de R. _____ SA, suite à une lettre reçue par T. _____ et établie par la protection juridique du L. _____ SA. La lettre du 25 août 2006 figure sous pièce 23/5 de votre dossier et ma réponse sous pièce 23/6. A réception de la lettre de A.Z. _____, j'ai consulté le registre foncier et j'ai constaté que le droit de préemption invoqué par G. _____ n'était pas inscrit. C'est ce qui a donné lieu à ma réponse du 30 août 2006. Le 9 août 2006, L. _____ SA a ouvert action en contestation de charges et en

répétition de l'indu contre P. _____ et T. _____, représentés par R. _____ SA. (...)

J'ai répondu à cette requête dans mes déterminations du 17 novembre 2006 (pièces 4/4). (...) S'agissant du nouveau contrat passé entre P. _____ et L. _____ SA le 20 mars 1995, je mentionne au point 22 que ce document ne comporte plus de droit de préemption. J'ai produit avec mes déterminations la photocopie du contrat de bail de 1994 qui m'avait été remise par R. _____ SA. Pour vous répondre, je ne peux pas dire si c'est spécifiquement A.Z. _____ qui m'a produit cette copie. En tous les cas, elle provenait bien de R. _____ SA. (...)

Vous me représentez la pièce 4/2 et vous me demandez de vous expliquer comment j'ai pu produire un bail manifestement incomplet puisque le chiffre 2 comporte la mention « selon ch. 5 : dispositions particulières » et qu'il n'y a aucun chiffre 5 dans ce contrat, qui passe du chiffre 4 b au chiffre 6. Je me suis bien rendu compte de ce problème depuis qu'on parle de cette affaire, mais j'ai produit ce document en toute bonne foi, en me préoccupant surtout du chiffre 2, rubrique « acompte de chauffage et eau chaude », seul objet du litige. (...)"

- le défendeur le 12 mai 2009, en qualité de personne appelée à fournir des renseignements, qui a déclaré en particulier ce qui suit :

"(...) J'ai conclu un contrat de bail avec le garage G. _____ en mai 1995 sauf erreur. Pour vous répondre, il est possible que nous l'ayons conclu en 1994. En fait, j'ai quitté la Suisse pour l'Italie en juin 1995 et j'avais conclu le bail peu avant. (...) Le bail comprenait un droit de préemption en faveur du garage G. _____. Vous me demandez si par la suite, un autre bail a été élaboré sans droit de préemption. Je ne peux pas vous le dire, lorsque j'ai quitté la Suisse, j'ai tout remis A.Z. _____ de la gérance R. _____ SA. (...)

Il est évident que A.Z. _____ savait qu'il existait un droit de préemption puisque c'est lui qui avait tous les contrats. Pour vous répondre, je n'ai pas vérifié si je lui donnais les originaux ou non. C'est la fiduciaire qui s'occupait de tout cela et je n'ai pas regardé attentivement tout ce que je donnais.

(...) Vous me faites remarquer que par ma signature sur l'acte de vente (P21/2), j'ai attesté qu'il n'existait aucun droit de préemption. Je n'ai pas fait attention à cela. Je me souviens que nous en avons parlé devant la notaire, O. _____. Je ne sais plus exactement ce qui a été dit, mais tout était en ordre.

Vous me demandez si je ne veux pas admettre avoir sciemment voulu spolier les G. _____ de leur droit de préemption au motif que j'étais remonté contre eux. Absolument pas. (...)"

- l'appelé prévenu le 23 février 2010, qui a notamment fait les déclarations suivantes :

"(...) Je maintiens que je n'ai jamais été en possession du bail original une fois signé entre L. _____ SA et P. _____. En revanche,

il est bien clair que c'est R.M. _____ SA qui a édicté ce bail et que la société en détenait une copie.
Pour en revenir aux déclarations de O. _____, je conteste ses déclarations. Je suis convaincu que la copie complète du bail comportant le droit de préemption lui a été remise. T. _____ m'a d'ailleurs déclaré qu'il avait le souvenir que O. _____ avait demandé si en finalité, les G. _____ voulaient ou non racheter l'immeuble.
(...)"

Par avis du 23 février 2010, le Juge d'instruction itinérant a informé l'Office du Juge d'instruction cantonal du fait qu'il inculpait l'appelé de faux dans les titres.

Le Procureur a rendu le 28 février 2013 une ordonnance de classement ayant notamment la teneur suivante :

"Faits

1. Par contrat du 29 mars 1994, P. _____ a remis à bail à la société LLL SA les locaux commerciaux sis [...] pour 10 ans à compter du 1^{er} octobre 1994. Ce contrat a été établi sur le formulaire de bail paritaire UVACIM, CVI, SVR pour locaux commerciaux, dans son édition de 1991. Il est signé par P. _____ et D.G. _____ pour la société locataire, et contient sous chiffre 5 des dispositions particulières qui prévoient notamment ce qui suit :

"Droit de préemption : P. _____, propriétaire de l'immeuble, s'engage au cas où il aurait l'intention de céder ce dernier ou de le transférer à autrui, à en informer préalablement le locataire et à faire tout en son pouvoir afin qu'à conditions égales, la propriété et son exploitation soient transférées au locataire."

2. Le 13 mars 1995, P. _____ et le prévenu A.Z. _____, pour R.M. _____ SA, ont signé un contrat de gérance portant sur l'immeuble sis [...], déployant ses effets à compter du 1^{er} juin 1995.

3. Le 20 mars 1995, P. _____ et la plaignante L. _____ SA ont conclu un contrat de bail portant sur les mêmes locaux à compter du 1^{er} mai 1005 pour une durée de dix ans. Ce contrat a été conclu sur le formulaire de bail paritaire UVACIM, CVI, SVR pour locaux commerciaux, dans son édition de 1991, qui contient 4 pages A4 imprimées sur une feuille A3 vert clair recto-verso, avec des rubriques à compléter. Sur sa première page, P. _____ est désigné comme bailleur et la société R.M. _____ SA, Gérance, comme représentant sous la mention "représenté par". Il est également fait mention au crayon, en haut à droite, qu'il s'agissait de l'exemplaire du locataire. La page 2 contient les chiffres 2 à 4b du contrat. En page 3, sous chiffre 5, figurent des dispositions particulières. Elles prévoient notamment ce qui suit :

"5.2 DROIT DE PREMPTION

P._____, propriétaire de l'immeuble, s'engage au cas où il aurait l'intention de céder ce dernier ou de le transférer à autrui, à en informer préalablement le locataire et à faire tout en son pouvoir afin qu'à conditions égales, la propriété et son exploitation soient transférées au locataire."

En page 4 de ce contrat, figurent les chiffres 6 à 10 des dispositions contractuelles. Les signatures sont celles de P._____ et d'un représentant de la plaignante, sous l'indication "Ainsi fait en deux exemplaires". Deux timbres fiscaux de CHF 2.- chacun sont apposés au bas de cette page, à droite de la signature du bailleur (P. à conviction n° 242).

Un plan des locaux est annexé au contrat, tout comme les dispositions générales préétablies applicables aux baux à loyer pour locaux commerciaux dans le cadre du bail paritaire précité.

4. Le 2 juin 1995, R.M._____SA a informé la plaignante que P._____ leur avait confié la gérance de son immeuble en raison de son départ pour l'Italie.

Le 10 mars 1998, A.Z._____, pour R.M._____SA, a adressé un courrier aux représentants de la plaignante, dont il ressort notamment ce qui suit :

"Messieurs,
En votre qualité de locataire et comme convenu nous avons l'avantage de vous remettre un dossier détaillé de l'immeuble susmentionné, lequel est mis en vente dès ce jour.
(...)
Par ailleurs, l'art. 5.2 du bail vous donne la préférence en cas d'offre équivalente. Dans ce cadre et du moment qu'une offre de tiers serait acceptée, nous vous en communiquerons le montant. Dès lors, vous disposerez d'un délai de 30 jours pour nous faire part de votre détermination d'acquérir ou non l'immeuble pour une somme équivalente.
(...)"

Le 29 juin 1998, P._____ et A.Z._____, pour R.M._____SA, ont conclu un contrat de courtage portant sur l'immeuble sis [...]. Il en découle que le prix annoncé s'élevait à CHF 1'480'000.- et le prix minimum à CHF 1'250'000.-. L'indemnisation du courtier s'élevait à 3,5% sur la première tranche de CHF 500'000.- et 3% sur le solde du prix de la vente. Elle était due à la signature du contrat de vente.

Le 11 mai 1999, A.Z._____, pour R.M._____SA, a confirmé à la plaignante que l'immeuble de P._____ était toujours en vente et lui a demandé de l'informer si elle avait l'intention de l'acquérir.

5. Le 30 mai 2006, A.Z._____, pour R._____SA, a avisé la notaire O._____ des conditions de vente de l'immeuble sis [...] en vue de l'instrumentalisation de l'acte, conformément au contact qui avait été pris par elle par T._____, acquéreur de ce bien immobilier. Ce courrier indique que les baux à loyer étaient annexés.

La photocopie du contrat de bail concernant L._____ SA, remis à la notaire O._____, correspond dans sa teneur à celui décrit sous

chiffre 3 ci-dessus, avec les différences suivantes : en page 2, les chiffres relatifs aux loyers ne sont pas positionnés au même endroit ; la page 3, contenant les dispositions particulières du chiffre 5, n'est pas contenue dans la photocopie ; sur la page 4, les signatures qui apparaissent sont identiques mais ne sont pas positionnées au même endroit et présentent de petites différences dans le trait ; il en va de même de la date apposée au moyen d'un tampon ; enfin, on n'y trouve aucun timbre fiscal (P. 28).

Par acte notarié du 26 juin 2005 passé devant la notaire O. _____ en présence de P. _____ ; T. _____, et A.Z. _____, le premier a vendu au second l'immeuble sis [...]. Ce contrat mentionne notamment ce qui suit :

"1. Le bien-fonds vendu est transféré dans ses états matériel et juridique actuels que l'acquéreur déclare bien connaître et au sujet desquels il ne formule aucune réserve avec tous ses droits, dépendances, parties intégrantes et accessoires légaux, libre de tous autres droits ou charges que ceux mentionnés ci-dessus (notamment de tout droit d'emption, de droit de préemption et d'usufruit) et pour les surfaces et limites de propriété révélées par le Registre foncier, sans recours contre le vendeur.

(...)

BAUX A LOYER- DIVERS

12. T. _____ reprend sans changement, valeur au premier juillet deux mille six, à l'entière décharge et libération du vendeur, la continuation des baux à loyer suivants intéressant le bâtiment vendu, soit :

(...)

- contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu avec le L. _____ SA quant au garage commercial aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment.

L'acquéreur est ainsi subrogé au vendeur de ce chef dans toutes les clauses et conditions des dits baux, baux dont il reconnaît avoir reçu du vendeur les originaux et s'oblige à leur respect.

6. Le 29 juillet 2006, R. _____ SA a informé la plaignante de la vente du bâtiment sis [...]. Il y est notamment indiqué que le changement de propriétaire n'entraîne aucune modification du contrat de bail, qui est repris par le nouveau propriétaire.

Par courrier de [...] Protection juridique du 14 juillet 2006, la plaignante a avisé P. _____ qu'il avait violé l'obligation prévue par le droit de préemption qui lui était réservé. Dans une correspondance du même jour, elle a invité R. _____ SA à informer le nouveau propriétaire de son droit de préemption.

7. Le 20 juillet 2006, R. _____ SA a adressé une mise en demeure à la plaignante concernant les décomptes de charges portant sur les périodes de chauffage de juillet 2000 à juin 2005, pour un montant total de CHF 16'112.30. Puis le 24 juillet 2006, elle lui a adressé le décompte de chauffage pour la période de juillet 2005 à juin 2006, le solde dû s'élevant à CHF 7'687.75.

Le 9 août 2006, la plaignante, par l'agent d'affaires [...], a saisi la Préfecture du district [...] d'une requête de conciliation, tendant à ce qu'il soit en substance constaté qu'elle n'était pas la débitrice de

P._____ et de T._____ de la somme de CHF 16'112.30 (ch. I), relatifs à des frais découlant des décomptes de chauffage et d'eau chaude, et que ces derniers sont ses débiteurs solidaires et qu'ils lui doivent immédiat paiement de la somme de CHF 30'030.- (ch. II) relatifs au remboursement de tous les acomptes de chauffage et d'eau chaude versés.

Dans un courrier de son conseil adressé à R._____SA, la plaignante a le même jour contesté la pertinence des décomptes de chauffage et s'est plainte de son mauvais fonctionnement. Elle a déclaré opposer la compensation pour les montants réclamés, "ceci à titre de dommages et intérêts pour les problèmes récurrents de froid dans les locaux". Elle a également mis en demeure le nouveau propriétaire T._____ de procéder aux réparations nécessaires afin que ses locaux bénéficient d'une température acceptable.

8. Le 25 août 2006, A.Z._____, pour R._____SA, a écrit notamment ce qui suit à l'avocat S._____:

"Maître,

Le soussigné A.Z._____ étant absent dès ce jour pour trois semaines nous nous permettons de vous soumettre par écrit ce cas urgent (...).

P._____ a vraisemblablement signé un nouveau bail avec le L._____ SA en date du 20 mars 1995 avec entrée en vigueur le 01.05.2005. Le loyer est porté à 4'500.-- + acompte de charges de fr. 285.— du fait de l'augmentation des surfaces louées.

En raison d'un départ définitif en Italie P._____ (sic), a été mandatée R._____SA pour la gérance de l'immeuble dès le 1^{er} juin 1995.

En notre qualité de gérance, nous avons traité avec le L._____ SA sur la base d'une copie du bail. Nous ne disposons pas d'un original intégral. Sans en être certain, ce bail pourrait certainement mentionner un droit de préemption identique à celui figurant dans l'ancien bail "LLL SA" (...)"

Par déterminations du 17 novembre 2006 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district [...], T._____, représenté par R._____SA et conseillé par l'avocat S._____, a conclu au rejet des conclusions prises par la plaignante et reconventionnellement à ce qu'elle soit reconnue sa débitrice de CHF 23'800.05, plus intérêts. A l'allégué 22 de cette écriture, il est mentionné que le contrat du 20 mars 1995 ne contient plus de droit de préemption, la preuve offerte étant une photocopie de ce bail à loyer produite sous pièce 102 du bordereau des pièces produites par T._____.

Dans sa teneur, cette pièce n°102 correspond à celle décrit sous chiffre 5 ci-dessus et remise à la notaire O._____, avec les différences suivantes : sur la première page, sous la mention "Représenté par", ne figure aucun représentant ; on peut en revanche voir à cet endroit des sortes de points noirs ; la page 3 contenant les dispositions particulières sous chiffre 5 n'y figure pas, mais le plan annexé au bail original en lieu et place (P. 15/3).

Par requête du 26 mars 2007, L._____ SA a saisi le Tribunal des baux du litige comprenant les frais de chauffage et d'eau chaude. La teneur de cette écriture est identique à celle formulée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

9. Le 10 avril 2007, L._____ SA a déposé plainte pénale contre le prévenu A.Z._____. Cette société lui reproche d'avoir produit à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district [...] un bail falsifié dans le cadre d'un litige de droit du bail. En cours d'instruction, elle a fait d'autre part valoir que c'est également le bail modifié que le prévenu a remis à la notaire O._____.

10. A l'audience du Tribunal des baux (réd. : du) 9 mars 2009 portant sur le litige relatif aux décomptes de chauffage et à des défauts de la chose louée, L._____ SA a opposé la compensation aux prétentions de T._____ pour tout montant qu'elle serait condamnée à payer à hauteur de CHF 300'000.-.

Le 17 mars 2009, L._____ SA a ouvert action devant la Cour civile du Tribunal à l'encontre de P._____, concluant à ce que ce dernier lui doit la somme de CHF 300'000.- plus intérêts, en raison de la violation du droit de préemption qui découlerait du contrat de bail à loyer du 20 mars 1995. La notaire O._____, puis A.Z._____, ont été appelés en cause dans ce procès.

(...)"

Par arrêt du 15 mars 2013, la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal a confirmé cette ordonnance de classement, pour les motifs suivants :

"(...)

attendu que le Procureur a tranché par la négative la question de savoir si les éléments constitutifs des infractions de faux dans les titres et/ou d'obtention frauduleuse d'une constatation fausse étaient réalisés,

qu'il a retenu que l'instruction n'avait pas permis d'établir qu'en 2006, les dossiers de la régie immobilière dont le prévenu était un organe contenaient effectivement un exemplaire intégral du contrat de bail à loyer incriminé par la plaignante, donc comportant la mention du droit de préemption en sa faveur,

que le procureur a en outre estimé que l'instruction n'avait pas établi que le prévenu avait produit le bail incomplet en sachant que la plaignante avait perdu son exemplaire original du contrat, retrouvé après coup,

que, toujours de l'avis du procureur, aucun élément recueilli durant l'instruction n'indiquait que le prévenu aurait intentionnellement retiré ou fait retirer la page litigieuse du contrat envoyé à la notaire et qu'il aurait ainsi voulu tromper l'officier public dans le cadre de l'instrumentation de l'acte du 26 juin 2006, même s'il était établi qu'il n'avait adressé à la notaire qu'un exemplaire limité à une copie partielle du contrat le 30 mai 2006,

que le procureur a estimé que l'on ne voyait pas quel aurait été l'intérêt propre du prévenu à une telle démarche, que ce soit en sa qualité de courtier ou de gérant de l'immeuble concerné,

que le procureur a ajouté que, quoi qu'il en soit, on ne pouvait retenir que la production d'une copie incomplète était propre à tromper un officier public dans le cadre d'une vente immobilière, ce d'autant que, comme l'avait déclaré la notaire lors de son audition, elle ne recevait en général pas les copies des baux en vue de l'instrumentation des actes,

qu'il en a déduit que la notaire se fiait à cet égard aux seules déclarations des parties, même si, dans le cas particulier, une vérification superficielle du bail aurait permis de constater que la copie produite était tronquée par rapport à l'original,

que, pour ce qui est de l'infraction de faux dans les titres, le procureur a considéré que la production d'un document sous une forme réduite à une copie partielle, amputée d'une page, ne constituait ni un faux matériel, ni un faux intellectuel propre à convaincre, s'agissant d'un acte sous seing privé,

qu'il a ajouté qu'une telle lacune était relativement fréquente dans la pratique judiciaire,

que le procureur a retenu de surcroît, comme il en avait été statué sous l'angle de l'infraction d'obtention frauduleuse d'une constatation fausse, que le prévenu n'avait aucun intérêt à la conclusion de l'acte de vente avec T._____ plutôt qu'avec la plaignante,

qu'il a enfin tenu pour avéré qu'il n'était pas établi, même par des indices, qu'il existât un dessein de nuire ou d'obtenir un avantage illicite chez le prévenu;

(...)

attendu, en l'espèce, que, contrairement à ce que fait valoir la recourante, l'état de fait de l'ordonnance n'est entaché d'aucune contradiction de nature à influencer sur l'issue du litige,

que, comme le retient le procureur, l'instruction n'a pas permis d'établir que le prévenu aurait intentionnellement retiré ou fait retirer la page litigieuse du contrat envoyé à la notaire et qu'il aurait ainsi voulu tromper l'officier public dans le cadre de l'instrumentation de l'acte du 26 juin 2006, même s'il était avéré qu'il n'avait adressé à la notaire qu'un exemplaire limité à une copie partielle du contrat le 30 mai 2006,

que le contraire ne ressort en effet pas du dossier et ne saurait dès lors être retenu,

qu'aucun élément ne permet de retenir un dessein dolosif du prévenu, que ce soit sous l'angle de l'une ou de l'autre des dispositions pénales précitées (réf. : art. 251 et 253 CP),

qu'il est en effet établi qu'il a agi comme courtier,

qu'il n'était lié par contrat qu'au propriétaire et n'agissait dès lors que pour le compte de celui-ci,

qu'il était rémunéré à la commission,

que cette commission, échelonnée par tranches, ne dépendait que du prix de vente de l'immeuble,

qu'elle n'était due qu'à la signature du contrat de vente,

qu'il était donc indifférent au courtier que l'immeuble soit vendu au promettant-acheteur T._____ plutôt qu'à la plaignante, sachant que celle-ci pouvait se porter acheteuse pour le prix promis par celui-là,

qu'on ne discerne pas davantage de possible dessein dolosif qui procéderait de motifs purement personnels,

que, pour le reste, c'est en vain que la recourante soutient que le droit de préemption stipulé en sa faveur était de nature à entraver la vente prévue (recours, p. 5, ch. 5.a),

qu'en effet, selon la lettre du courtier du 10 mars 1998, la locataire devait faire valoir son droit dans un délai de trente jours dès l'acceptation de l'offre du tiers promettant-acquéreur (P. 75, all. 21-22),

qu'un tel délai n'est guère considérable, s'agissant d'une opération portant sur un immeuble commercial,

qu'il l'est d'autant moins que, de l'aveu même de la recourante, le propriétaire cherchait à se départir de son bien-fonds depuis longtemps déjà (recours, p. 7, ch. 5.c), ce qui est étayé par le fait que le contrat de courtage avait été conclu en 1998 déjà,

que rien n'indique au surplus que le promettant-vendeur, respectivement son courtier, ait craint une défaillance du promettant-acheteur T. _____ entre la promesse et le jour prévu pour l'acte de vente, et que le propriétaire ait, partant, procédé dans l'urgence en présumant que la locataire ne ferait pas usage de son droit de préemption,

que l'on ne peut donc guère concevoir qu'un impératif d'agir à bref délai ait pu avoir été à l'origine du comportement dolosif que la plaignante croit déceler chez le prévenu,

qu'il apparaît ainsi invraisemblable que l'intimé ait été animé du dessein d'obtenir d'un notaire un acte authentique ne correspondant pas à la réalité,

que le seul fait - aussi malencontreux soit-il - qu'une copie partielle ait été remise à l'officier public en vue de l'instrumentation de l'acte authentique ne permet pas de parvenir à une autre conclusion,

qu'un dessein dolosif n'est en effet pas étayé par le moindre élément matériel,

qu'une telle intention est à distinguer de la légèreté dans le traitement du dossier,

qu'il apparaît bien plutôt que le prévenu a agi par négligence, que ce soit personnellement et/ou dans la surveillance des employés de la régie,

qu'il ne s'agit cependant pas d'un comportement pénalement punissable,

que l'un des éléments subjectifs constitutifs cumulatifs de l'une comme de l'autre des infractions ici en cause fait donc défaut,

qu'il est partant vain d'examiner les éléments constitutifs objectifs desdites infractions,

que, pour le reste, c'est sans aucun fait matériel à l'appui que la recourante persiste à plaider qu'elle ne disposait plus de son exemplaire original du contrat lors des faits incriminés et que le prévenu le savait (recours, pp. 5-6, ch. 5.b),

qu'il suffit, pour le surplus, de renvoyer aux motifs de l'ordonnance, qui comportent toute la précision voulue et emportent la conviction,

qu'il s'ensuit qu'un renvoi de l'intimé devant l'autorité de jugement aboutirait à coup sûr ou au moins très probablement à sa libération,

qu'il s'agit bien plutôt d'un litige relevant du droit privé, la cause étant du reste pendante devant le juge civil,

que c'est ainsi à bon droit que le Procureur a estimé que les conditions de l'art. 319 al. 1 let. b CPP étaient réunies;

attendu que le recours, mal fondé, doit être rejeté et l'ordonnance confirmée, (...)"

22. Au mois d'août 2018, on pouvait trouver sur Internet une annonce pour la mise en vente à [...] d'une villa de 6,5 pièces, sur un terrain de 922 m² dont 183 m² habitables, au prix de 1'250'000 francs.

23. a) En cours d'instruction, une expertise fiduciaire a été mise en œuvre et confiée à [...], expert-comptable diplômé chez Fiduciaire [...] SA, qui a déposé le 26 juillet 2017 un rapport dont il ressort ce qui suit :

aa) S'agissant du déroulement de ses démarches, l'expert [...] a indiqué avoir demandé à l'appelé, par courrier du 12 septembre 2016, les relevés de gérance de l'immeuble. Le conseil de l'appelé a fourni le 10 janvier 2017 un état locatif du 15 septembre 2016 présentant la situation "*à la date de vente juin 2006*". Dans le courrier joint à cet envoi, il a en particulier exposé que les appartements de l'immeuble avaient été rénovés durant l'année 2007, et que le corps du bâtiment destiné au garage avait été rasé et remplacé durant l'année 2015, après le départ de la demanderesse. Selon lui, R. _____ SA n'était pas intervenue dans ces travaux, dont elle ne connaissait pas le coût, son mandat étant limité à la location des nouveaux logements et locaux. Il a pour le surplus invité l'expert [...] à s'adresser au propriétaire T. _____.

C'est le 17 juillet 2017, après de multiples relances à l'appelé et à son conseil, que l'expert [...] a reçu de T. _____ des comptes d'exploitation annuels pour la période du 1^{er} juillet 2006 au 31 décembre 2015. Au vu des difficultés rencontrées pour obtenir ces informations, il a renoncé à exiger des pièces justificatives supplémentaires, et s'est fondé sur les chiffres figurant dans les comptes (remarques ad all. 79).

bb) Selon l'expert [...], l'achat de l'immeuble litigieux aux conditions prévues par le contrat du 26 juin 2006 aurait nécessité

l'investissement de 1'170'000 fr. (prix d'achat par 1'120'000 fr. + droits de mutation et frais de notaire, estimés à 50'000 fr.).

En général, les banques accordent alors des prêts hypothécaires à concurrence de 80% du prix payé, pour autant qu'il n'excède pas la valeur vénale estimée de l'immeuble. Le montant d'un hypothétique emprunt était ainsi de 930'000 fr., ce qui était corroboré par les offres estimatives que deux établissements bancaires ont transmises à l'expert [...] (les deux banques étant parties du principe que l'emprunteur était solvable et disposait d'une certaine surface financière), de 995'000 fr. et 840'000 fr. respectivement (ad all. 80).

Généralement, la valeur vénale d'un immeuble de rendement correspond à la valeur capitalisée de son état locatif. Selon l'expert [...], au vu de la vétusté de l'immeuble relevée par B._____, les loyers auraient été capitalisés à un taux élevé, de 8% ou 9%, durant l'année 2014. L'état locatif au début de l'année 2014 étant de 153'312 fr., la valeur vénale de l'immeuble à ce moment était de 1'800'000 fr. approximativement (ad all. 81).

cc) L'expert [...] a retenu que, si le prix d'achat avait été la valeur de l'immeuble telle qu'elle ressort du rapport B._____ du 31 mars 1998, soit 1'245'000 fr., l'investissement aurait été de 1'300'000 fr., compte tenu des droits de mutation et frais de notaire. Si, par hypothèse, la demanderesse avait obtenu un prêt hypothécaire pour 80% de ce montant, soit 1'030'000 fr., elle aurait dû apporter le solde de 270'000 fr. en fonds propres (ad all. 320).

Le défendeur allègue, en offrant pour preuve l'appréciation de la Cour, que la valeur de 1'245'000 fr. retenue par B._____ ne tient pas compte du revenu locatif de l'immeuble. Selon lui, le rendement brut serait de 7,31% si le prix de l'immeuble était de 1'480'000 fr., et 8,66% si le prix était de 1'250'000 fr. (all. 382, 384 et 385). Selon l'expert [...], il n'existait pas de statistique sur l'évolution des taux de rendement des placements immobiliers au mois de mars 1998. Se fondant sur un ouvrage

du mois de juin 2005, il a estimé que le taux de capitalisation moyen des immeubles durant les années 1997 et 1998 était de 7,2% environ. Les taux allégués par le défendeur étaient ainsi supérieurs à la moyenne du marché immobilier. Toujours selon l'expert [...], il n'en allait pas de même pour le calcul de la valeur vénale de l'immeuble litigieux, compte tenu de son degré de vétusté (ad all. 386).

dd) L'expert [...] a examiné les comptes de la demanderesse et de sa société sœur [...] Sàrl, constatant ce qui suit.

Les résultats comptables nets de ces sociétés - après déduction d'un salaire annuel brut de 48'000 fr. en faveur de D.G. _____ -, au cours des années 2002 à 2005, étaient les suivants :

- perte de 5'561 fr. ([-10'253 fr.] + 4'692 fr.) pour l'exercice 2002,
- bénéfice de 1'921 fr. (190 fr. + 1'731 fr.) pour l'exercice 2003,
- bénéfice de 2'275 fr. (580 fr. + 1'695 fr.) pour l'exercice 2004,
- bénéfice de 1'745 fr. (1'062 fr. + 683 fr.) pour l'exercice 2005, et
- perte de 32'985 fr. ([-14'812 fr.] + [-18'173 fr.]) pour l'exercice 2006 (ad all. 320).

Les bilans des deux sociétés au 31 décembre 2005 font état de fonds propres par 111'547 fr. pour la demanderesse et 28'801 fr. pour [...] Sàrl, soit 140'348 fr. en tout. Le bilan de la demanderesse mentionne toutefois une créance de 36'416 fr. envers [...] Sàrl, mais seulement 6'416 fr. figurent parmi les passifs de celle-ci. L'expert [...] a par conséquent réduit la valeur totale des fonds propres à 110'348 fr., ce qui ne couvrait pas le capital-actions des deux sociétés (ad all. 320).

Les comptes de la demanderesse et de [...] Sàrl au 31 décembre 2007 font quant à eux état d'une perte globale de

15'176 fr., venant s'ajouter aux pertes reportées à la fin de l'exercice 2006. En outre, les fonds propres comptables cumulés des deux sociétés au 31 décembre 2007 étaient de 92'188 fr., selon le détail suivant :

- 78'573 fr. (100'000 fr. [capital social] - 21'427 fr. [pertes cumulées]) pour la demanderesse, et
- 13'815 fr. (20'000 fr. [capital social] - 6'385 fr. [pertes cumulées]) pour [...] Sàrl (ad all. 333).

Les bénéfices annuels des deux sociétés jusqu'à l'année 2005 étant pratiquement nuls, et leurs fonds propres peu élevés, il n'était pas envisageable pour la demanderesse d'obtenir des crédits bancaires suffisants pour l'investissement envisagé (ad all. 320).

Au vu des résultats déficitaires de la demanderesse et de [...] Sàrl sur les exercices 2006 et 2007, il est hautement probable que la situation financière de la première au cours des années 2007 et 2008 ne lui aurait pas permis de financer l'achat de l'immeuble litigieux aux conditions obtenues par T._____ (ad all. 333).

ee) L'expert [...] a également examiné la situation de l'administrateur et actionnaire de la demanderesse D.G._____, afin de déterminer dans quelle mesure celui-ci aurait été susceptible de financer l'achat de l'immeuble.

Fondé sur les décisions de taxation des années 2003 à 2006, ainsi que sur le certificat de salaire 2004 de l'intéressé, il a retenu que le revenu net soumis à l'impôt fédéral direct de l'intéressé, d'une part, et sa fortune nette, d'autre part, avaient évolué selon le détail suivant :

- 27'410 fr. et 7'597 fr. pour l'année 2003,
- 33'643 fr. et 4'138 fr. pour l'année 2004,
- 34'228 fr. et 4'695 fr. pour l'année 2005, et
- 33'545 fr. et 5'267 fr. pour l'année 2006.

A dire d'expert [...], il était impossible pour D.G._____ d'apporter à la demanderesse les fonds nécessaires à l'acquisition de l'immeuble (ad all. 320). Il en allait de même des années 2007 et 2008, la décision de taxation de D.G._____ pour l'année 2007 faisant état d'un revenu net soumis à l'impôt fédéral de 33'400 fr. et d'une fortune de 5'864 fr. (ad all. 333).

La seule possibilité pour la demanderesse aurait été de trouver auprès des membres de la famille de D.G._____ les fonds requis pour l'achat de l'immeuble. L'expert [...] a relevé que cela faisait l'objet de l'allégué 324 de la demanderesse, selon lequel le père de D.G._____, F.G._____ - décédé dans l'intervalle -, était disposé à emprunter sur sa maison familiale de [...] ou même à la vendre. Il ressort toutefois des allégués de la demanderesse que l'intéressé était déjà à la retraite au mois de juin 2006 et selon l'expert [...], les banques refusent en général d'octroyer des prêts aux personnes sans revenus stables permettant d'assurer le service de la dette. L'expert [...] ne disposait d'aucun document permettant d'apprécier la situation financière de feu F.G._____, et la vente de sa maison était une hypothèse de plus dans un cas déjà hypothétique, qu'il n'a pas pu prendre en considération. Sur la base des éléments à sa disposition, l'expert [...] a dès lors retenu que la situation financière de la demanderesse ne lui permettait pas d'acheter l'immeuble au prix estimé par B._____, sans toutefois pouvoir affirmer que les membres de la famille G._____ élargie ne seraient pas parvenus à réunir les fonds requis à cet effet (ad all. 320).

ff) Le revenu locatif annuel net découlant des appartements de l'immeuble, selon l'état locatif du 15 septembre 2016, était de 52'740 fr. au 26 juin 2016 (ad all. 79). D'après les relevés, les loyers reçus, à l'exclusion des acomptes de chauffage (montants bruts), pour le garage, d'une part, et pour les appartements, d'autre part, étaient de :

- 27'000 fr. et 18'670 fr. pour le second semestre 2006,
- 56'387 fr. et 38'380 fr. pour l'année 2007,
- 58'967 fr. et 73'485 fr. pour l'année 2008,

- 59'592 fr. et 97'925 fr. pour l'année 2009,
- 59'592 fr. et 93'580 fr. pour l'année 2010,
- 59'592 fr. et 93'720 fr. pour l'année 2011,
- 59'592 fr. et 93'720 fr. pour l'année 2012, et
- 59'592 fr. et 93'720 fr. pour l'année 2013 (ad all. 79 et 80).

Seuls les chiffres du premier semestre 2014 étaient à disposition pour le garage, par 29'796 fr., les appartements ayant quant à eux généré 92'335 fr. sur l'année 2014, et 91'800 fr. sur l'année 2015 (ad all. 79).

En tout, ces montants représentent 470'110 fr. pour le garage (soit une moyenne de 58'763 fr. par an sur huit ans), et 787'335 fr. pour les appartements (ad all. 79 et 80).

gg) S'agissant des frais découlant d'un prêt hypothécaire, en cas d'achat aux conditions du contrat du 26 juin 2006, les taux étaient encore ascendants durant l'année 2006, et il était donc courant d'opter pour des taux fixes à long terme. Sur dix ans, le taux fixe aurait été de 4% et aurait entraîné, sur 930'000 fr., une charge de 37'200 fr. par an. En outre, le taux Libor à douze mois, sur la période de huit ans séparant le 1^{er} juillet 2006 du 30 juin 2014, aurait été inférieur à 2% en moyenne, et aurait représenté une charge annuelle moyenne d'environ 18'000 fr. sur cette période (ad all. 80).

Pour la période du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2014, la différence entre la charge locative pour le garage, d'une part, et une éventuelle charge hypothécaire pour l'entier de l'immeuble, d'autre part, aurait été de 21'563 fr. par an (58'763 fr. - 37'200 fr.) en cas de taux hypothécaire fixe, soit 172'504 fr. sur huit ans, respectivement de 40'763 fr. par an (58'763 fr. - 18'000 fr.), soit 326'104 fr. sur huit ans (ad all. 80 cf. ég. *supra* let. dd).

Même en cas d'amortissement de la dette à hauteur de 1% par an (soit environ 9'000 fr.), le service de la dette hypothécaire aurait ainsi

été moins élevé pour la demanderesse que son loyer. Cela ressort déjà du courrier de R.M. _____ SA aux "garagistes G. _____" du 10 mars 1998. L'expert [...] a toutefois formulé certaines réserves à cette appréciation, compte tenu du caractère hypothétique de ses calculs (ad all. 334).

hh) Selon l'expert [...], si la demanderesse était devenue propriétaire de l'immeuble dans le cours de l'année 2006, elle aurait probablement pu poursuivre l'exploitation de son garage au-delà de l'année 2015. La disparition des places de parc à l'extérieur du garage à ce moment aurait pu entraîner une diminution de la rentabilité du garage, mais sans trop affecter le résultat d'exploitation ; en effet, il ressort du contrat de bail litigieux qu'une partie des travaux de réparation étaient sous-traités à la Carrosserie [...] SA, qui disposait de places de parc sur les hauts de [...] (ad all. 502).

ii) La demanderesse allègue qu'en qualité de propriétaire, elle aurait pu négocier un arrangement avec la commune de [...] au sujet de la réaffectation de la Place [...], mais l'expert ne s'est pas déterminé sur cette question hypothétique (ad all. 502).

La demanderesse allègue également qu'en ne devenant pas propriétaire de l'immeuble, elle a perdu le gain immobilier futur découlant de la plus-value de l'immeuble au fil du temps. L'expert [...] a relevé que l'immeuble litigieux avait fait l'objet de transformations importantes au mois de juillet 2014, et que son estimation fiscale avait dès lors augmenté de 1'236'000 fr. à 4'021'000 fr. au 6 mars 2017. Fauté toutefois de disposer du montant des investissements ayant apporté cette plus-value, il n'était pas possible de déterminer la plus-value antérieure telle qu'elle a été alléguée. T. _____ a exposé à cet égard qu'il n'existait ni budget, ni décompte final pour les travaux, et l'appelé a déclaré que R. _____ SA n'y avait pas été associée et en ignorait le coût. L'expert [...] a dès lors indiqué ne pas être en mesure de se prononcer sur l'allégué (ad all. 81). Il a toutefois indiqué son avis sur la question, qui figure ci-dessus (cf. *supra* let. cc).

b) Par prononcé du 7 novembre 2017, le juge instructeur a rejeté la requête de complément d'expertise de la demanderesse du 6 octobre 2017, d'une part, et a partiellement admis la requête de complément d'expertise déposée le 4 octobre 2017 par l'appelé, d'autre part.

Par avis du même jour, il a ordonné la mise en œuvre du complément requis, tendant en substance à déterminer l'existence de travaux lourds de rénovation sur l'immeuble prétendument conduits en 2007, ainsi que leur coût et leur incidence sur les loyers encaissés. Par lettre du 13 novembre 2017, l'expert [...] a indiqué ne pas être en mesure de répondre aux questions complémentaires, soit parce qu'elles sortaient de son domaine de compétence, soit parce qu'il lui manquait les pièces justificatives, l'appelé s'étant selon lui montré "*pour le moins peu coopératif*" à cet égard.

Par avis du 20 novembre 2018, le juge instructeur a proposé de renoncer au complément tout en prenant note que, selon l'appelé, l'augmentation des loyers à partir de l'année 2008, ressortant d'éléments déjà au dossier, était due à des travaux. Par lettre du 29 novembre 2017, l'appelé a renoncé au complément, tout en rappelant sa version des faits quant à l'augmentation des loyers.

24. D'autres faits allégués, admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

25. a) Le 25 avril 2007, la demanderesse a déposé une requête devant la Commission de conciliation, concluant au paiement de 300'000 fr. par le défendeur, plus intérêt à 5% l'an dès le 28 juin 2006. Elle a dans ce cadre allégué que le défendeur ne lui avait pas donné connaissance des conditions du contrat de vente de l'immeuble. L'audience de conciliation a été tenue le 18 septembre 2007.

L. _____ SA a repris sa conclusion dans une requête déposée le 12 octobre 2007 devant le Tribunal des baux, avec suite de frais et dépens. Le défendeur a par la suite produit un bordereau de pièces le 7 décembre 2007, avec en particulier un exemplaire de l'acte de vente du 26 juin 2006 mentionnant le prix de la transaction.

Par jugement incident du 27 octobre 2008, confirmé par arrêt de la Chambre des recours civile du 11 mars 2009, le Tribunal des baux a décliné sa compétence et transmis d'office la cause à la Cour civile.

b) Par demande du 17 décembre 2009, la demanderesse a repris ses conclusions devant la Cour civile.

Par réponse du 7 juin 2012, le défendeur a conclu, avec dépens, principalement au rejet des conclusions de la demande, reconventionnellement à être relevé par la demanderesse des dépens qu'il serait condamné à verser à l'appelée ainsi que, subsidiairement, à ce que celle-ci le relève de toute condamnation, en capital, intérêts, frais et dépens, dont il pourrait faire l'objet en faveur de la demanderesse.

L'appelée a déposé une réponse le 23 août 2012 par laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions du défendeur à son encontre, et subsidiairement à ce que l'appelé soit tenu de la relever de toute condamnation en capital, intérêts, frais et dépens dont elle pourrait faire l'objet en faveur du défendeur et de la demanderesse.

Par réponse du 7 novembre 2012, l'appelé a conclu au rejet des conclusions de l'appelée en tant qu'elles le concernaient, avec suite de frais et dépens.

En droit :

I. La demanderesse agit contre le défendeur, qui est un ressortissant italien domicilié en Italie. La cause présente ainsi un caractère international, et il faut déterminer si un chef de compétence internationale permet de l'attirer en justice en Suisse, d'une part, et quel est le droit applicable au litige, d'autre part.

Il n'est pas établi que le bail du 20 mars 1995 comprenne une élection de for ou de droit. L'acte de vente instrumenté le 26 juin 2006 par l'appelée ne prévoit en outre aucune élection de for ou de droit en matière internationale. Il faut donc se fonder directement sur les dispositions légales topiques.

a) Selon l'art. 1 al. 2 LDIP (loi fédérale sur le droit international privé du 18 décembre 1987 ; RS 291), les traités ont la préséance sur les dispositions de droit national.

Cela étant, la CL07 (Convention concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale conclue à Lugano le 30 octobre 2007 ; RS 0.257.12) est entrée en vigueur pour la Suisse le 1^{er} janvier 2011. Elle n'est applicable qu'aux litiges intentés postérieurement à cette date (art. 63 al. 1 CL07), ce qui n'est pas le cas du procès du cas d'espèce, ouvert par requête de conciliation du 25 avril 2007 (cf. art. 119 al. 1 let. a CPC-VD) ; il n'en irait d'ailleurs pas autrement si l'on considérait uniquement la cause ouverte devant la Cour civile, puisque le premier acte déposé dans ce cadre est la demande du 17 décembre 2009. La cause est ainsi soumise aux dispositions de la CL88 (Convention concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale conclue à Lugano le 16 septembre 1988 ; RS 0.257.11, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1992 pour la Suisse et le 1^{er} décembre 1992 pour l'Italie).

En l'occurrence, la demanderesse invoque la violation des obligations contractuelles du défendeur. En l'absence de for impératif (cf. art. 16 CL88), la compétence des tribunaux suisses découle des art. 5

al. 1 (compétence au lieu d'exécution de l'obligation qui sert de base au contrat, soit en l'espèce la mise en œuvre d'un droit de préemption portant sur un immeuble en Suisse) et 18 CL88 (compétence du tribunal devant lequel les parties ont procédé sans contestation).

La CL88 ne régit pas la question de l'appel en cause, ni *a fortiori* de l'appel en cause d'une nouvelle partie par l'appelé, mais les parties concernées ont procédé sans contester la compétence de la Cour civile (art. 18 CL88). En l'absence de dispositions spécifiques applicables issues de la CL88, on peut en outre se référer à l'art. 8b LDIP, qui permet au tribunal compétent pour la demande principale de connaître également de l'appel en cause pour autant qu'il existe un for en Suisse. Tel est le cas en l'espèce, la partie du litige qui oppose l'appelée à l'appelé ne présentant pas d'élément d'extranéité ; en effet, l'instrumentation de l'acte de vente du 26 juin 2006 a eu lieu en Suisse et porte sur un immeuble sis en Suisse (cf. art. 5 al. 1 et 3 CL88).

b) La question du droit applicable au fond doit quant à elle être tranchée en vertu du droit international privé du for (ATF 135 III 259 consid. 2.1, SJ 2009 I p. 441 ; TF 4A_336/2011 du 30 novembre 2011 consid. 2.1).

Le contrat est en général régi par le droit de l'Etat avec lequel il présente les liens les plus étroits (art. 117 al. 1 LDIP) et en particulier, lorsqu'il est relatif aux immeubles ou à leur usage, par le droit du lieu de leur situation (art. 119 al. 1 LDIP).

En l'espèce, la demanderesse se prévaut d'une clause de préemption portant sur un immeuble situé en Suisse, et c'est dans le cadre de l'instrumentation de la vente du même immeuble que le défendeur fait valoir des prétentions récursoires contre l'appelée. C'est ainsi avec la Suisse que les contrats pertinents ont les liens les plus étroits et la cause, en tant qu'elle présente un caractère international, est soumise au droit suisse.

II. Selon l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur de ce code – soit le 1^{er} janvier 2011 – sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Denis Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée *in* JdT 2010 III 11, p. 19).

La cause étant en l'espèce pendante depuis le 25 avril 2007, elle est soumise aux dispositions de l'ancien droit de procédure, et notamment du CPC-VD (Code de procédure civile du 14 décembre 1966 ; aBLV 272.11).

III. a) A titre principal, la demanderesse a pris des prétentions en paiement contre le défendeur, au titre du bail du 20 mars 1995 conclu entre eux. Selon elle, la clause 5.2 du bail lui confère un droit de préemption, qu'elle reproche au défendeur d'avoir violé en vendant l'immeuble à un tiers sans l'en informer. Estimant avoir été ainsi empêchée d'acquérir l'immeuble, dès lors qu'aucun droit de préemption n'était annoté au Registre foncier, la demanderesse exige la réparation d'un dommage d'au moins 300'000 fr. sous la forme d'un gain manqué.

Le défendeur s'oppose à ces prétentions, invoquant que le bail litigieux prévoyait seulement un engagement moral de sa part d'informer la demanderesse d'une vente à venir, qu'il aurait respecté. Si l'existence d'un pacte de préemption était retenue, il soutient que c'est de manière abusive que la demanderesse invoque un tel droit, que sa situation financière ne lui permettait pas de l'exercer, même avec l'aide de tiers dont la réalité n'est du reste pas démontrée ; il avait en outre invité la demanderesse à lui proposer une offre pour acquérir l'immeuble, mais elle n'avait pas répondu à ces invitations, ni donné suite à l'annonce de la vente de l'immeuble pour en connaître les modalités. S'agissant des conditions d'une responsabilité contractuelle de sa part, il soutient que la

demanderesse n'a pas prouvé la quotité du dommage qu'elle allègue, et que sa passivité exclut tout lien de causalité entre une éventuelle violation du pacte de préemption, d'une part, et le dommage allégué, d'autre part.

L'appelée conteste également que la clause 5.2 du bail instaure un droit de préemption. Selon elle, la demanderesse invoque en réalité la perte d'une chance, non sujette à réparation en droit suisse, et les conditions d'une responsabilité contractuelle du défendeur ne sont pas réalisées, la demanderesse n'ayant en particulier pas eu les moyens d'acquérir l'immeuble.

L'appelé est pareillement d'avis que le bail prévoit uniquement un engagement moral du défendeur d'informer la demanderesse de ses intentions de vendre. Selon lui, la demanderesse n'a par ailleurs pas allégué son intention d'acheter l'immeuble, et sa capacité financière pour le faire n'est pas établie.

b) A titre subsidiaire, pour le cas où il serait fait droit aux prétentions de la demanderesse, le défendeur a conclu à ce que la notaire le relève d'une telle condamnation. Dans cette hypothèse, il soulève deux griefs alternatifs en lien avec l'instrumentation de la vente du 26 juin 2006 : soit l'appelée a reçu un exemplaire incomplet du bail du 20 mars 1995, et aurait dû s'en rendre compte, soit cet exemplaire était intégral, et elle aurait dû identifier le pacte de préemption et refuser d'instrumenter la vente. Dans les deux cas, l'appelée répond selon lui de la violation du pacte de préemption allégué découlant de l'instrumentation de la vente.

L'appelée conclut au rejet de ces conclusions récursoires, contestant avoir violé ses obligations légales. Elle fait valoir que son devoir d'informer ne s'étendait pas à un droit conventionnel non annoté dont elle n'avait pas connaissance, la clause 5.2 du bail lui ayant été cachée. Elle invoque qu'un pacte de préemption découlant éventuellement de cette clause engageait le défendeur signataire du bail et que celui-ci, qui avait omis de donner suite à l'acte qu'il avait signé, agissait de manière abusive en l'appelant en cause.

L'appelé fait quant à lui valoir que bail du 20 mars 1995 figurait sur un formulaire standard, comprenant quatre pages ; si ce document avait été incomplet, l'appelée s'en serait rendue compte, et c'est donc sur la base d'un examen insuffisant du document complet qu'elle avait instrumenté la vente de l'immeuble.

La demanderesse déclare pour sa part s'en remettre à justice sur toutes les prétentions récursoires soulevées par les parties.

c) Pour le cas où il succomberait sur les prétentions libératoires de l'appelée, le défendeur conclut, à titres subsidiaire et reconventionnel, à ce que la demanderesse le relève de toute condamnation en paiement de dépens à l'appelée.

La demanderesse ne s'est pas formellement déterminée sur ce chef de conclusions, ni d'ailleurs l'appelée ou l'appelé.

d) Dans l'hypothèse où le défendeur obtiendrait gain de cause sur ses conclusions récursoires contre l'appelée, celle-ci conclut, à titre encore plus récursoire, à être relevée par l'appelé de toute condamnation en paiement. Elle fait valoir qu'en sa qualité de gérant de l'immeuble, l'appelé était responsable du suivi du bail du 20 mars 1995, dont il était le rédacteur ; il a en outre agi en qualité de courtier pour vendre l'immeuble litigieux, et a participé à la séance d'instrumentation du 26 juin 2006. Selon elle, l'appelé lui a fourni tous les éléments dont elle a disposé en vue de cette vente, et en particulier un exemplaire incomplet du bail litigieux. Ce serait donc lui qui serait à l'origine d'un éventuel vice de la vente authentique du 26 juin 2006, et qui devrait en supporter les conséquences.

L'appelé s'oppose à ces prétentions. Selon lui, la clause 5.2 figurait déjà dans le bail du 29 mars 1994, et avait été reprise dans le bail du 20 mars 1995 sans qu'il en soit le rédacteur. S'il avait un rôle de gérant d'immeuble, ce mandat ne portait que sur les actes de gestion courante, à

l'exclusion de la vente de ce bien ; c'est en qualité de courtier qu'il a participé à la séance de l'appelée du 26 juin 2006, sans qu'on puisse lui reprocher une violation de ses obligations à cet égard. Du reste, la clause 5.2 litigieuse a selon lui été évoquée au cours de la séance, de sorte qu'il conteste en avoir dissimulé l'existence.

IV. Pour les litiges fondés sur le droit privé fédéral, l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), en l'absence d'une règle spéciale instituant une présomption, répartit le fardeau de la preuve et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6, rés. *in* JdT 2006 I 191, SJ 2003 I p. 208). Celui qui fait valoir une prétention doit établir les faits dont dépend la naissance du droit; en revanche, celui qui invoque la perte d'un droit ou qui conteste sa naissance ou son applicabilité a le fardeau de la preuve des faits destructeurs ou dirimants (ATF 130 III 321 consid. 3.1, JdT 2005 I 318 ; TF 4A_153/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.1).

V. Une enquête pénale a été conduite à l'encontre de l'appelé en lien avec les faits ici en cause, qui a été classée par ordonnance du 28 février 2013, confirmée par arrêt de la Chambre des recours pénale du 15 mars 2013.

Selon l'art. 53 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse, livre cinquième : Code des obligations ; RS 220), le juge n'est pas lié par les dispositions du droit criminel en matière d'imputabilité, ni par l'acquittement prononcé au pénal, pour décider s'il y a eu faute commise ou si l'auteur de l'acte illicite était capable de discernement. Cette disposition régit l'indépendance du juge civil envers le droit pénal, l'acquittement prononcé par le tribunal pénal et les décisions du juge pénal en général (ATF 125 III 401 consid. 3, JdT 2000 I 110 ; TF 4C.400/2006 du 9 mars 2007 consid. 4.1). Sous réserve de situations particulières (cf. par ex. ATF 136 III 502 et réf. cit., en vertu

duquel le juge civil est lié par un acquittement pénal lors de l'application de l'art. 60 al. 2 CO), l'indépendance en question vaut de manière générale, même en dehors des questions expressément mentionnées par l'art. 53 CO. Elle n'empêche cependant pas le juge civil d'attendre le résultat de la procédure probatoire de l'instruction pénale et de le prendre en compte. Dans ce cas, le juge civil ne s'écartera pas sans raison de l'appréciation du juge pénal (TF 4C.400/2006 précité consid. 4.1; ATF 125 III 401 précité consid. 3 et les réf. cit.). Cela vaut aussi en cas de classement de la procédure pénale (Kessler *in* Basler Kommentar OR I, 6^e éd. 2015, n. 3 ad art. 53 CO).

VI. a) Le droit de préemption au sens des art. 216a à 216e CO confère à son titulaire (le préempteur) la faculté d'exiger du promettant le transfert de la propriété d'une chose, dans l'hypothèse où le promettant la vend à un tiers. Le droit de préemption est dit ordinaire, ou illimité, si le prix à payer par le préempteur est celui que le tiers acquéreur s'est engagé à verser (ATF 134 III 597 consid. 3.4.1 et l'arrêt cité). Si les parties conviennent d'un prix déterminé, le pacte est dit "limitatif" (Tercier *et alii*, Les contrats spéciaux, 5^e éd., Zurich 2016, §16 n. 1031 p. 145).

L'exercice du droit de préemption constitue la réalisation d'une condition (potestative) et met un terme à un état suspensif, les relations contractuelles entre le tiers et le promettant n'étant pas touchées. Le préempteur acquiert ainsi la propriété aux conditions du contrat négociées avec le tiers (ATF 134 III 597 consid. 3.4.1 et réf. cit.). En d'autres termes, le promettant s'engage unilatéralement à donner la priorité au préempteur ; celui-ci n'est pas obligé, mais dispose d'un droit prioritaire en cas de cas de préemption.

Selon l'art. 216 CO, les pactes de préemption qui ne fixent pas le prix à l'avance sont valables en la forme écrite (al. 3), en dérogation au principe de la forme authentique applicable en cas de vente d'immeuble (cf. al. 2).

Les droits de préemption et de réméré peuvent être convenus pour une durée de vingt-cinq ans au plus (art. 216a CO *in initio*).

b) Le droit de préemption peut être invoqué en cas de vente de l'immeuble, ainsi qu'à l'occasion de tout autre acte juridique équivalent économiquement à une vente (art. 216c al. 1 CO).

C'est la conclusion du contrat visant le transfert de propriété qui est déterminante, et non son exécution. Avant un tel cas de préemption, le préempteur n'a aucun droit sur l'immeuble, et le propriétaire peut librement en disposer ; il peut en outre décider du principe et des modalités d'une vente. Le préempteur peut cependant exiger une réduction de prix si le pacte de préemption est limitatif (Tercier *et alii*, op. cit., §16 nn 1035 s. p. 145 et réf. cit.).

c) Selon l'art. 216d CO, le vendeur doit informer les titulaires du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu (al. 1) ; sauf clause contraire du pacte de préemption, le titulaire du droit de préemption peut acquérir l'immeuble aux conditions dont le vendeur est convenu avec le tiers (al. 3).

Le titulaire qui entend exercer son droit de préemption doit l'invoquer dans les trois mois à l'encontre du vendeur ou, si le droit est annoté au registre foncier, à l'encontre du propriétaire ; le délai commence à courir le jour où le titulaire a eu connaissance de la conclusion du contrat et de son contenu (cf. art. 216e CO). Le droit de préemption est un droit formateur. Son bénéficiaire l'exerce par manifestation unilatérale de volonté soumise à réception, sans avoir à respecter de forme particulière. La déclaration dans ce sens doit être claire et précise (Tercier *et alii*, op. cit., §16 n. 1040 p. 146).

d) Le droit de préemption portant sur un immeuble peut être annoté au registre foncier (cf. art. 216a *in fine* CO et 959 al. 1 CC).

L'annotation doit être convenue expressément entre les parties, en la forme écrite lorsqu'elle porte sur un droit illimité. Si le prometteur-vendeur a déjà requis l'inscription du tiers acquéreur comme nouveau propriétaire, le préempteur ne peut plus obtenir l'exécution effective du transfert de propriété si le droit n'est pas annoté ; le préempteur n'a qu'une action en dommages-intérêts au sens de l'art. 97 al. 1 CO contre le promettant pour inexécution du pacte de préemption (cf. Steinauer, Les droits réels, T. 2, 4^e éd., Berne 2012, §46 n. 1724 p. 173 et nn 1741 s. p. 182).

VII. a) Les positions des parties divergent quant à la portée de la clause 5.2 du bail du 20 mars 1995.

La demanderesse invoque le titre de cette clause, expressément appelée "*Droit de préemption*", ainsi que le courrier que R.M. _____ SA lui a adressé le 10 mars 1998, selon lequel "*l'article 5.2 du bail (réd. : lui donnait) la préférence (...)*", moyennant la formulation d'une offre équivalente dans les trente jours suivant la communication du montant convenu avec un tiers.

Selon le défendeur, cette clause lui conférait deux devoirs non constitutifs d'un droit de préemption de la demanderesse. D'une part, il devait l'informer de son "*intention*" d'aliéner l'immeuble, mais cette intention abstraite ne correspondait pas à la condition d'un cas de préemption concret, sujet à l'exercice du droit préférentiel du préempteur. D'autre part, la clause lui imposait de faire tout en son pouvoir pour que l'immeuble soit transféré au locataire à conditions égales, mais il s'agissait d'une obligation de moyen, différente de l'obligation de résultat découlant d'un pacte de préemption.

L'appelée rejoint l'appréciation du défendeur, faisant valoir que les droits de préemption sont en principe inscrits au Registre foncier, et doivent indiquer leur durée de validité. Selon elle, la clause 5.2 litigieuse ne conférait pas à la demanderesse la possibilité de mettre en

échec une vente par l'exercice unilatéral d'un droit préférentiel, mais donnait au défendeur un devoir moral d'informer son locataire de son intention de céder, valant déclaration d'intention dans des relations commerciales agréables. Le courrier de la représentante du défendeur du 10 mars 1998 attesterait de la nature de ces engagements, ainsi qu'un second courrier du 11 mai 1999. En raison d'un litige ultérieur entre les parties au bail, il était logique que le défendeur se sente ensuite libéré de cette obligation.

Pour sa part, l'appelé fait également valoir que la clause 5.2 litigieuse portait uniquement sur un devoir d'information, à l'exclusion d'une obligation formelle de lui vendre le bien.

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 ; ATF 140 III 86 consid. 4.1 et l'arrêt cité). 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 arrêts cités).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective). L'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, à l'exclusion des événements postérieurs. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison

sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté. L'application du principe de la confiance est une question de droit (TF 4A_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 et les arrêts cités, non publié *in* ATF 145 III 241).

c) Parmi les critères d'interprétation, le défendeur allègue que l'appelé est le rédacteur du contrat de bail du 20 mars 1995.

Lorsqu'une partie au contrat manifeste sa volonté par l'intermédiaire d'un représentant (art. 32 al. 1 CO), c'est la volonté exprimée par le représentant qui est déterminante pour la conclusion du contrat (art. 1 CO). Dès lors, l'interprétation de celui-ci quant à son contenu (art. 18 al. 1 CO) se détermine en fonction de ce que voulait le représentant. Les déclarations du représentant sont imputées au représenté conformément à l'art. 32 al. 1 CO, le représentant engageant également le représenté par ce qu'il savait ou devait savoir (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les nombreuses réf. cit. ; cf. ég. TF 4A_344/2018 du 27 février 2019 consid. 3.1.2).

En l'espèce, le contrat de gérance conclu le 13 mars 1995 entre le défendeur et R.M. _____ SA, dont l'appelé était l'administrateur, prévoit que cette société avait pour tâche de rédiger et signer les baux concernant l'immeuble ici en cause. Lors de ses auditions successives en procédure pénale, l'appelé a exposé que le bail litigieux du 20 mars 1995 a été rédigé par la société gérante, et cela ressort aussi de ses actes de procédure. Cela étant, le défendeur a personnellement signé le contrat de bail, de sorte que cet acte n'est pas une manifestation de la volonté d'un représentant. En effet, par sa signature, le défendeur a fait sien le contenu du bail, et ce que savait et voulait l'appelé, en sa qualité d'administrateur de la société représentant le défendeur, n'est pas pertinent en l'espèce.

Seul entrerait éventuellement en considération un éventuel vice du consentement du défendeur, qui aurait fait sienne une déclaration ne correspondant pas à sa volonté intime ; l'intéressé n'invoque toutefois pas ce motif pour tenter de s'affranchir des obligations contractuelles ne

correspondant pas à sa volonté, les conditions pour le faire n'étant du reste manifestement pas réalisées (cf. art. 23 ss spéc. 31 CO).

d) Dans le cas d'espèce, la clause 5.2 litigieuse a pour titre "Droit de préemption", et sa teneur est la suivante :

" P._____, propriétaire de l'immeuble, s'engage au cas où il aurait l'intention de céder ce dernier ou de le transférer à autrui, à en informer préalablement le locataire et à faire tout en son pouvoir afin qu'à conditions égales, la propriété et son exploitation soient transférées au locataire."

Cette clause ne donne pas de manière expresse le droit à la demanderesse locataire d'exiger le transfert de la propriété de l'immeuble lors de la survenance d'un cas de préemption.

Cela étant, il faut garder à l'esprit le contexte de l'affaire : du point de vue du défendeur propriétaire, les obligations découlant d'un pacte de préemption consistent à informer la demanderesse locataire du cas de préemption et de ses modalités puis, en cas d'exercice du droit de préemption, de conclure et d'exécuter un contrat de vente. Sous cet angle, l'obligation de moyen tendant à ce que le défendeur fasse "*tout en son pouvoir*" pour que la propriété de l'immeuble soit transférée à la demanderesse, correspond à l'obligation de résultat du promettant consistant à donner suite à l'exercice du droit préférentiel du préempteur. Cela ressort du titre de la clause 5.2, qui mentionne expressément un pacte de préemption et constitue ainsi un indice très fort en faveur d'un tel droit. C'est également ce qui découle de la marche à suivre décrite dans le courrier de R._____SA, représentant le défendeur, du 10 mars 1998. Cela s'explique sans doute par le fait que c'est la société gérante d'immeuble, pour le défendeur propriétaire, qui a rédigé le contrat de bail.

La clause 5.2 du bail mentionne une obligation d'information préalable à la concrétisation d'un cas de préemption ; cela ne correspond pas à l'articulation des obligations découlant d'un tel droit, le promettant devant en principe informer le préempteur d'un cas de préemption déjà survenu (cf. 216d CO ; *supra* consid. IV/c). Cette distinction, pour autant

qu'elle soit volontaire, touche toutefois aux modalités de l'exercice du droit, et non à la nature des obligations des parties. L'usage du mot "*préalablement*" dans la clause 5.2 litigieuse n'en modifie donc pas la nature.

L'absence d'annotation du droit découlant de la clause 5.2 au Registre foncier n'affecte pas non plus la nature de ce droit, la loi prévoyant expressément la possibilité de soumettre un droit de préemption à la seule forme écrite (cf. art. 216 al. 2 et 3 CO ; *supra* consid. VI/a). Le moyen de l'appelée est ainsi sans fondement. Cela pourrait expliquer le fait que la clause 5.2 prévoit l'information préalable de la demanderesse titulaire du droit afin qu'elle puisse faire valoir son droit à temps, mais il s'agit à cet égard d'une simple hypothèse, sans incidence sur la question à laquelle il faut répondre ici.

e) A la lumière du titre de la clause 5.2 litigieuse, et des obligations qui en découlent, il faut ainsi retenir que la demanderesse et le défendeur ont voulu conclure, et ont conclu, un pacte de préemption.

VIII. Autre est la question de la validité de ce pacte de préemption.

a) Citant Mooser (*in* : Le droit notarial en Suisse, 2^e éd., Berne 2014, n. 536 p. 360), l'appelée soulève qu'un pacte de préemption doit indiquer sa durée de validité. La demanderesse cite pour sa part un autre avis mentionnant une durée maximale de vingt-cinq ans (Foëx, *in* : CR-CO I, 2^e éd., n. 6 ad art. 216a CO), mais fait valoir que cette durée ne serait pas atteinte en l'occurrence. Ni le défendeur, ni l'appelé ne se prononcent à ce sujet.

La durée maximale de vingt-cinq ans découle de l'art. 216a *in initio* CO (cf. *supra* consid. IV/a *in fine*). Pour le surplus, c'est le lieu de rappeler que la clause 5.2 litigieuse, prévoyant un pacte de préemption, fait partie intégrante du contrat de bail du 20 mars 1995 dont la durée est claire. Selon l'art. 1 du bail, ce contrat courait jusqu'au 1^{er} mai 2005, puis

se renouvelait de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation consignée auprès de la poste un an avant le terme suivant.

Le propriétaire promettant pouvait ainsi résilier le contrat par déclaration déposée auprès de la poste au plus tard le 1^{er} mai 2004 pour le 1^{er} mai 2005, le 1^{er} mai 2009 pour le 1^{er} mai 2010, et le 1^{er} mai 2014 pour le 1^{er} mai 2015. C'est du reste par courrier du 2 mai 2013 que T._____, acheteur reprenant, a résilié le bail, avec effet au 1^{er} mai 2015 ; cette résiliation a été acceptée par transaction du 27 août 2013 passée devant la Commission de conciliation. En d'autres termes, le défendeur propriétaire pouvait se libérer de ses engagements pour autant qu'il respecte alors un délai de cinq ans.

Il ne saurait dans ces conditions être question d'un engagement pour une durée inconnue, ni *a fortiori* pour une durée de plus de vingt-cinq ans. Le terme "*renouveler*" utilisé dans l'article 1 du contrat de bail, au lieu de prolonger, en atteste également.

Le moyen de l'appelée est ainsi sans fondement. Il le serait *a fortiori* s'il était utilisé par le défendeur originellement partie au bail, puisque celui-ci contrôlait la durée de son engagement, qui n'aurait duré plus de vingt-cinq ans qu'en l'absence de résiliation en temps utile à de multiples reprises. L'invocation de ce moyen serait dans ce cas constitutive d'un abus de droit.

b) Le pacte de préemption ici litigieux ne prévoit pas de prix fixe ; il s'agit donc d'un pacte de préemption illimité, soumis à la forme écrite (art. 216 CO ; cf. *supra* consid. VI/a *in medio*).

Le bail du 20 mars 1995 et la clause 5.2 comprise dans ses dispositions spéciales remplit en l'espèce cette exigence (cf. art. 13 CO), de sorte que le pacte de préemption est valable à la forme.

c) Ce pacte est par conséquent valide, et déploie ses effets.

Le droit de préemption de la demanderesse n'ayant toutefois pas été annoté au Registre foncier, l'intéressée ne dispose que de l'action en dommages-intérêt (cf. *supra* consid. VI/d), dont il convient d'exposer les conditions.

IX. a) Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO).

Ce chef de responsabilité est soumis à quatre conditions: la violation du contrat, le dommage, le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation contractuelle et le dommage, ainsi que la faute. Le créancier supporte le fardeau de la preuve (art. 8 CC) des trois premières conditions (ou faits pertinents), ce qui signifie que, si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du créancier (cf. ATF 132 III 689 consid. 4.5, rés. *in* JdT 2007 I 69). En revanche, il incombe au débiteur, dont la faute est présumée, de prouver la quatrième condition, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable (pour le tout cf. TF 4A_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 et les autres arrêts cités).

b) Le dommage se définit habituellement comme la diminution involontaire de la fortune nette : il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 132 III 359 consid. 4, JdT 2006 I 295 ; TF 4A_190/2019 du 8 octobre 2019 consid. 5.2.2 et les autres arrêts cités).

En droit des contrats, la distinction la plus importante est celle qui s'opère lorsque la relation contractuelle prend fin sans que le contrat

ait été exécuté ; la loi distingue alors entre l'intérêt négatif, correspondant à l'intérêt qu'avait le créancier à ce que le contrat ne soit pas conclu, et l'intérêt positif, correspondant à l'intérêt qu'avait le créancier à ce que le contrat soit exécuté (ATF 106 II 131 consid. 5, JdT 1981 I 259 ; TF 4A_129/2017 du 11 juin 2018 consid. 7.1 ; Tercier/ Pichonnaz, Le droit des obligations, 6^e éd., Zurich 2019, §24 nn 1298 ss et réf. cit.).

La créance issue de l'art. 97 al.1 CO porte sur le remboursement de l'intérêt positif (en allemand : *Erfüllungsinteresse* ; Huguenin, Obligationenrecht, 3^e éd., Zurich 2019, §8 nn 867 ss spéc. 873). Ce dommage comprend toutes les pertes que subit le créancier du fait que le contrat n'a pas été exécuté ; sa situation doit correspondre, si l'indemnisation est totale, à celle qui eût été la sienne si le contrat avait été exécuté (Tercier/Pichonnaz, op. cit., §24 n. 1300).

Selon l'art. 42 CO, la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation (al. 1) mais, lorsque le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (al. 2). Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (ATF 131 III 360 consid. 5.1 ; cf. aussi ATF 133 III 462 consid. 4.4.2, rés. *in* JdT 2009 I 47). Si le lésé ne satisfait pas entièrement à son devoir de fournir des éléments utiles à l'estimation, l'une des conditions dont dépend l'application de l'art. 42 al. 2 CO n'est pas réalisée, alors même que, le cas échéant, l'existence d'un dommage est certaine. Le lésé est alors déchu du bénéfice de cette disposition. La preuve du dommage n'étant pas apportée, le juge doit alors refuser la réparation, cela pour le tout (TF 5A_741/2018 du 18 janvier 2019 consid. 6.3 et les arrêts cités).

c) Le dommage doit être la conséquence du fait générateur de responsabilité, soit en l'occurrence de la violation du contrat. En d'autres termes, il doit exister un rapport de causalité naturelle et adéquate entre ce fait et le préjudice subi.

Un rapport de causalité naturelle existe, lorsque le fait générateur de responsabilité est une condition nécessaire (*conditio sine qua non*) du dommage, savoir qu'on ne saurait imaginer l'absence de l'un sans que l'autre disparaisse aussi. Il s'agit d'une question de fait (cf. ATF 133 III 462 consid 4.4.2, rés. *in* JdT 2009 I 47 ; TF 4A_637/2015 du 29 juin 2016 consid. 3.1 et les autres arrêts cités). Il y a causalité naturelle indirecte lorsque le fait initial ne cause pas lui-même le dommage, mais donne naissance à une ou plusieurs conditions dont le dommage est le résultat final. Il y a en revanche causalité dépassée, et dépassante, lorsqu'un dommage aurait pu être causé par un certain fait, mais résulte en réalité d'autres circonstances ; ces notions se réfèrent à un arrêt de la causalité naturelle (cf. TF 5C.125/2003 du 31 octobre 2003 consid. 3.3 et les auteurs cités).

Lorsque la causalité naturelle est établie, il faut encore déterminer s'il existe un rapport de causalité adéquate, soit si le comportement incriminé était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, en sorte que la survenance du résultat paraît favorisée par le fait en question (ATF 123 III 110 consid. 3a ; TF 4A_466/2012 du 12 novembre 2012 consid. 4.1 et les autres arrêts cités, non publié *in* ATF 142 III 433).

En présence d'une omission, la notion de causalité doit être aménagée, puisqu'en soi, une omission ne peut pas produire un dommage. Il faut alors examiner la causalité hypothétique. En d'autres termes, et pour autant que l'omission constitue bien la violation d'un devoir d'agir, il faut se demander si le dommage aurait pu être évité sans cette omission (savoir si l'auteur avait agi), d'après le cours ordinaire des

choses et l'expérience générale de la vie (cf. Tercier/Pichonnaz, op. cit., §24 n. 1314).

d) En matière de responsabilité contractuelle, la faute se présume. C'est donc au défendeur à l'action en responsabilité contractuelle - en l'occurrence le défendeur promettant - d'alléguer et prouver qu'aucune faute ne lui est imputable.

X. a) La demanderesse allègue que le défendeur a violé ses obligations contractuelles, en omettant de l'informer de son intention de vendre son immeuble et de lui proposer un transfert à conditions égales. Selon elle, ce n'est que le 29 juin 2006 qu'elle a été informée de la vente, sans toutefois en connaître les conditions avant le 10 décembre 2007, après la production du contrat de vente dans la procédure qu'elle a initiée devant le Tribunal des baux. Elle lui reproche d'avoir tardé volontairement à l'informer des conditions de vente. Selon elle, il a répondu à sa demande de renseignements du 29 juin 2006 en ouvrant action contre elle devant la Commission de conciliation le 20 juillet 2006 ; après qu'elle a elle-même ouvert une procédure parallèle devant la même autorité, le défendeur aurait d'abord refusé de produire le contrat de vente, avant d'en produire un exemplaire dont le prix de vente avait été effacé.

Le défendeur fait valoir qu'il a informé la demanderesse de son intention de vendre l'immeuble par courrier du 10 mars 1998 indiquant un prix souhaité de 1'480'000 fr., puis par courrier du 11 mai 1999. Il soutient avoir ainsi respecté ses obligations contractuelles dans la mesure où il pouvait le faire, sans être responsable de l'absence de réponse de la demanderesse, et encore moins de manière fautive.

L'appelé rejoint en substance l'avis du défendeur, alors que l'appelée ne se détermine par sur ce point.

La position du défendeur repose sur l'interprétation erronée qu'il fait de la clause 5.2 litigieuse, de sorte qu'elle n'est pas

convaincante. Cela étant, les informations données par le défendeur au cours des années 1998 et 1999 se rapportent à des événements antérieurs à la vente du 26 juin 2006 ; il ne prétend en revanche pas avoir informé la demanderesse préalablement à la vente, comme le mentionne la clause 5.2 du bail, ni *a fortiori* entre la conclusion et l'exécution de la vente, selon ce que prévoit l'art. 216d al. 1 CO. Une telle information ne ressort pas non plus de l'état de fait, et une violation du pacte de préemption est avérée. Le défendeur - vendeur - a d'autant plus violé cette obligation que le prix de vente qu'il a finalement obtenu était inférieur à celui qu'il souhaitait originellement obtenir, qui a durant des années été une source de tensions avec la famille G._____.

b) A titre de dommage, la demanderesse invoque un gain manqué, qu'elle n'a pas pu réaliser dès lors qu'elle n'est pas devenue propriétaire. Selon elle, ce gain manqué comprend l'encaissement des loyers des appartements se trouvant dans l'immeuble ; elle invoque aussi l'économie non réalisée dès lors qu'elle a dû continuer à s'acquitter de son propre loyer, au lieu des intérêts moins élevés qu'elle aurait dû payer en tant que propriétaire. La demanderesse fait en outre valoir que la valeur de l'immeuble a connu une plus-value depuis le jour de sa vente, dont elle aurait dû être la bénéficiaire.

Le défendeur conteste le principe du dommage, ainsi que sa quotité. Il soutient qu'aucun manque à gagner, ni aucune diminution de la fortune n'ont été démontrés. En particulier, le résultat de l'expertise fiduciaire relatif aux loyers à encaisser ne serait pas décisif, faute de tenir compte de montants à déduire de ces revenus, tels les charges d'entretien de l'immeuble et d'autres investissements. En outre, la valeur actuelle de l'immeuble serait inconnue, ce qui empêche qu'on puisse déterminer une quelconque plus-value au fil du temps.

L'appelée estime que la demanderesse se plaint en réalité de la perte d'une chance, qui n'est pas sujette à indemnisation en droit suisse. L'appelé ne s'est pas déterminé sur la question du dommage.

Il ressort des constatations de l'expert [...] que la demanderesse, en devenant propriétaire de l'immeuble, aurait supporté une charge hypothécaire inférieure au montant du loyer qu'elle versait en qualité de locataire du garage situé dans l'immeuble ; elle aurait en outre reçu des loyers pour la location des appartements qui s'y trouvaient . Il y a donc une différence entre sa situation de locataire, et celle qu'elle aurait connue en tant que propriétaire, et la condition du dommage est par conséquent réalisée. Cela étant, il ne s'impose pas de déterminer la quotité de ce dommage, pour les motifs qui suivent.

c) aa) La demanderesse ne se prononce pas expressément sur la condition du rapport de causalité naturelle et adéquate entre la violation contractuelle et son dommage, rattachant tacitement le second à la première.

Le défendeur fait quant à lui valoir une nouvelle fois que c'est en raison de sa propre passivité après les annonces des années 1998 et 1999 que la demanderesse n'est pas devenue propriétaire.

L'appelée invoque uniquement de manière générale que les conditions d'une responsabilité ne sont pas réalisées, et que la demanderesse n'avait pas les moyens d'acquérir l'immeuble.

L'appelé mentionne également l'insuffisance des moyens de la demanderesse, sans qualifier juridiquement ce moyen, que le défendeur invoque pour soutenir que c'est de mauvaise foi que la demanderesse invoque son droit de préemption.

bb) Le défaut d'information du défendeur envers la demanderesse est une omission. Il ne suffisait toutefois pas que le défendeur accomplisse l'acte omis en avisant la demanderesse pour que celle-ci réalise des revenus, économies et plus-value. En effet, si elle avait reçu l'information attendue, elle aurait pu faire usage - ou non - de son droit de préemption, et c'est seulement par l'exercice de son droit qu'elle serait devenue propriétaire.

Dans cette mesure, l'omission du défendeur est en rapport de causalité indirecte avec le dommage de la demanderesse : l'information du défendeur aurait créé l'opportunité pour la demanderesse d'exercer son droit, et c'est par l'exercice de ce droit qu'elle aurait pu devenir propriétaire.

Comme cela ressort de l'usage du conditionnel, le rapport de causalité naturelle est en outre hypothétique. Il faut dans ce cadre déterminer si la demanderesse aurait fait usage, ou pu faire usage, de son droit de préemption, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie. L'intérêt de la demanderesse à exercer son droit de préemption n'est pas douteux, et le critère décisif est donc sa capacité financière pour le faire, qu'il lui incombe de prouver (cf. *supra* consid. IV et IX/a).

cc) C'est en l'occurrence un prix de 1'120'000 fr. qui a été convenu entre le défendeur vendeur, d'une part, et l'acheteur T._____, d'autre part, selon contrat authentique du 26 juin 2006. A dire d'expert [...], le montant total de la transaction était de 1'170'000 fr., après addition de 50'000 fr. couvrant les droits de mutation et les frais de notaire. Moyennant l'octroi d'un crédit hypothécaire de 930'000 fr. couvrant 80% de ce montant, selon l'usage bancaire, la demanderesse aurait ainsi dû apporter le solde de 240'000 fr. en fonds propres.

La demanderesse allègue que, par courrier du 10 janvier 2008, la banque [...] SA lui aurait donné son accord de principe pour un prêt de 1'000'000 fr., correspondant à 65% d'une valeur de rendement estimée à 1'555'000 francs. Il ressort toutefois de ce courrier qu'aucun engagement ferme n'avait encore été pris, et qu'un tel engagement requerrait en particulier la présentation d'une situation financière saine de la demanderesse. Il découle cependant de l'expertise [...] que cette condition n'était pas remplie, au vu notamment des bénéfices annuels pratiquement nuls de la demanderesse et de sa société affiliée [...] Sàrl jusqu'à l'année 2005, et de leurs résultats déficitaires sur les exercices 2006 et 2007.

L'expert [...] a conclu à cet égard qu'il était hautement improbable que la situation financière de la demanderesse au cours des années 2007 et 2008 lui ait permis de financer l'achat de l'immeuble aux conditions convenues avec l'acheteur T._____.

La possibilité d'un financement direct par la demanderesse n'est ainsi pas démontrée, en particulier s'agissant de l'obtention d'un prêt hypothécaire.

dd) La demanderesse allègue que les membres de la famille G._____ élargie pouvaient lui apporter les fonds requis pour acquérir l'immeuble, au revenu locatif très intéressant, et qu'ils souhaitaient aussi aider la demanderesse à ne plus devoir payer de loyer. Selon elle, les membres de la famille élargie G._____ disposaient d'avoirs liquides, et le père de l'administrateur de la demanderesse F.G._____ aurait en particulier été prêt à vendre sa maison individuelle ; après son décès, les membres de son hoirie y auraient également été disposés.

Comme exposé (cf. *supra* consid. VI/a), le pacte de préemption est un engagement unilatéral du promettant, qui donne par ce biais un droit préférentiel au préempteur. Le promettant s'engage envers une personne précise ; par corollaire, la titularité du pacte de préemption doit dès lors être considérée, en principe, comme incessible, sauf à contourner le but du pacte de préemption en violation du principe de la bonne foi. Lorsque la demanderesse allègue que les membres de la famille G._____ élargie étaient prêts à contribuer à l'achat d'un immeuble au revenu locatif très intéressant, elle élargit le cercle des bénéficiaires de manière contraire à la lettre et à l'esprit du pacte de préemption ici en cause. La loi prévoit certes la possibilité de s'engager en faveur d'un tiers non concerné par la relation contractuelle (stipulation pour autrui ; art. 112 CO) ou de céder sa créance (cession de créance ; art. 164 CO). Même dans cette seconde hypothèse toutefois, le créancier ne peut céder son droit que, alternativement, si le débiteur y consent ou si la cession n'est pas interdite par la loi, la convention ou la nature de l'affaire ; or, en l'occurrence, le pacte de préemption prévoit expressément qu'il existe

"afin qu'à conditions égales, la propriété et son exploitation soient transférées au locataire". L'intervention de tiers lors de l'invocation du droit de préemption est ainsi contraire au contenu de la convention, mais aussi à la nature de l'affaire.

Du reste, les témoignages des membres de la famille G._____ élargie ont été écartés en raison de leurs liens avec l'administrateur de la demanderesse D.G._____, et les facilités de financement alléguées par la demanderesse ne sont pas établies. En tout état de cause, la lecture des déclarations des membres de la famille montre que ceux-ci, au mieux, n'étaient que vaguement au courant des projets de la demanderesse et ne montraient pas un enthousiasme débordant à ce sujet. Si la mère de D.G._____, B.G._____, s'est certes dite prête à vendre sa maison pour financer l'achat du garage, elle a également dit ne pas avoir approfondi la question ni ne s'être en particulier posé la question de son lieu de vie après la vente. Sa belle-fille C.G._____ s'est quant à elle dite convaincue que les biens de la famille permettraient d'acheter l'immeuble, mais a surtout mis en avant les avoirs de son frère A.C._____ et de leur mère B.C._____. Le premier a toutefois déclaré que l'achat de l'immeuble n'avait jamais été discuté en sa présence, et la seconde a admis ignorer dans quelle mesure la demanderesse aurait besoin d'aide. Ces déclarations ne permettent pas de retenir que cette société aurait ainsi eu accès à des facilités de crédit permettant de pallier ses propres difficultés.

ee) L'existence de ressources financières, directes ou indirectes, permettant à la demanderesse d'exercer son droit de préemption si elle avait été informée de la vente du 26 juin 2006, n'est ainsi établie.

Il n'est par conséquent pas démontré que c'est parce que le défendeur a omis d'informer la demanderesse de la vente du 26 juin 2006 que celle-ci n'est pas devenue propriétaire de l'immeuble en exerçant son droit de préemption ; en d'autres termes, s'il existe un lien de causalité naturelle entre l'omission du premier et le dommage de la seconde, il faut

néanmoins constater que la causalité est dépassée au motif que les revenus locatifs manqués, les économies de charges et l'augmentation de la fortune allégués ont en réalité été causés par l'absence de ressources financières de la demanderesse, causalité dépassante, qui se serait trouvée dans l'impossibilité d'exercer son droit de préemption.

L'absence de ce lien de causalité rend superflu l'examen de l'invocation éventuellement abusive du droit de préemption par la demanderesse.

d) Les conditions d'une responsabilité du défendeur envers la demanderesse, au titre de la violation du pacte de préemption du 20 mars 1995, ne sont ainsi pas remplies, avant tout examen de la faute - présumée - du défendeur.

Il découle de tout ce qui précède que les conclusions principales en paiement de la demanderesse contre le défendeur doivent être rejetées.

XI. a) Dès lors que le défendeur n'a fait l'objet d'aucune condamnation en paiement, les conclusions récursoires prises par le défendeur contre l'appelée doivent être rejetées, ainsi que les conclusions prises à titre encore plus récursoire par celle-ci contre l'appelé, aucune de ces parties n'ayant à être relevée de la moindre condamnation.

Les conclusions du défendeur contre l'appelée, et celles de l'appelée contre l'appelé, sont ainsi intégralement rejetées.

b) A titre reconventionnel, le défendeur conclut à ce que la demanderesse le relève de tout paiement de dépens à l'appelée, pour le cas où celle-ci s'opposerait avec succès à ses prétentions récursoires.

La Cour de céans a déjà eu l'occasion d'examiner des prétentions en indemnisation du dommage subi en cas d'admission des

conclusions prises contre une partie au procès, sous l'angle de la responsabilité pour acte illicite dans l'exercice de l'activité de notaire (art. 107 LNo [loi sur le notariat du 29 juin 2004 ; BLV 178.11] ; cf. CCiv, 21 février 2014/15). La débitrice recherchée est en l'espèce la demanderesse qui n'est pas soumise à cette loi, mais qui répond aux conditions classiques de la responsabilité délictuelle (cf. art. 41 CO).

Cela étant, le défendeur s'est trompé de cible en prenant des prétentions récursoires contre la notaire. En effet, celle-ci n'a pas participé à la conclusion du pacte de préemption qu'il a violé, ce dont il répond en premier lieu ; l'éventuelle faute qu'il reproche à l'appelée cède le pas à ses propres manquements. Si tant est qu'il soit fondé à se retourner contre un tiers, il aurait dû le faire contre l'appelé, qui était chargé de la gestion des contrats de bail liés à l'immeuble et donc du droit de préemption qui y était rattaché. La question pourrait se poser de savoir si l'appelé était alors mandaté personnellement ou au travers des sociétés R.M. _____ SA puis R. _____ SA mais cela importe peu, le défendeur n'ayant pris de conclusion contre aucun d'eux. Cela étant, ses conclusions récursoires contre l'appelée sont manifestement mal fondées, sans qu'il revienne à la demanderesse d'en répondre.

Les conclusions reconventionnelles du défendeur contre la demanderesse doivent par conséquent être rejetées.

XII. Chacune des parties a pris des conclusions en allocation de dépens, ce qu'il convient d'examiner dans l'ordre qui suit.

a) L'appelé obtient gain de cause sur les conclusions récursoires prises à son encontre par l'appelée, et a donc droit à de pleins dépens à la charge de celle-ci. Cet aspect du litige n'a pas trait à l'établissement du dommage, sous l'angle des questions techniques soumises à l'expert [...], mais est restreint aux questions juridiques fondant les prétentions récursoires. Dès lors, les dépens dus par l'appelée à l'appelé doivent être arrêtés à 19'793 fr. 30, savoir :

a 15'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;

b 750 fr pour les débours de celui-ci;
) .

c) 4'043 fr 30 en remboursement de son coupon de

b) L'appelée obtient jusqu'à elle gain de cause sur les prétentions récur

a 15'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;

b 750 fr pour les débours de celui-ci;
) .

c) 5'116 fr 60 en remboursement de son coupon de

c) Le défendeur obtient jusqu'à lui gain de cause sur ses conclusions libe

a 30'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;

b 1'000 fr pour les débours de celui-ci;
) .

c) 6'460 fr 90 en remboursement de son coupon de

Le défendeur plaide jusqu'à lui bénéfice de l'assistance judiciaire et a en particul

d) Le coupon de la demanderesse doit finalement être arrêté à 29'799 fr. 20, auxquels s'ajoutent les 3'000 fr. retenus selon ce qui est exposé au point précédent.

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

- I. Les conclusions prises par la demanderesse L. _____ SA contre le défendeur P. _____, selon requête du 12 octobre 2007 et demande du 17 décembre 2009, sont rejetées.
- II. Les conclusions prises par le défendeur contre l'appelée O. _____, selon réponse du 6 juin 2012, sont rejetées.
- III. Les conclusions reconventionnelles prises par le défendeur contre la demanderesse, selon réponse du 6 juin 2012, sont rejetées.
- IV. Les conclusions prises par l'appelée contre l'appelé A.Z. _____, selon réponse du 23 août 2012, sont rejetées.
- V. Les frais judiciaires sont arrêtés à 29'799 fr. 20 (vingt-neuf mille sept cent nonante-neuf francs et vingt centimes) pour la demanderesse, à 6'460 fr. 90 (six mille quatre cent soixante francs et nonante centimes) pour le défendeur, à 5'116 fr. 60 (cinq mille cent seize francs et soixante centimes) pour l'appelée et à 4'043 fr. 30 (quatre mille quarante-trois francs et trente centimes) pour l'appelé.
- VI. La demanderesse doit verser au défendeur le montant de 34'960 fr. 90 (trente-quatre mille neuf cent soixante francs et nonante centimes) à titre de dépens.
- VII. Le défendeur doit verser à l'appelée le montant de 20'866 fr. 60 (vingt mille huit cent soixante-six francs et soixante centimes) à titre de dépens.

VIII. L'appelée doit verser à l'appelé le montant de 19'793 fr. 30 (dix-neuf mille sept cent nonante-trois francs et trente centimes) à titre de dépens.

IX. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

La présidente :

Le greffier :

C. Kühnlein

L. Cloux

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 7 septembre 2020, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal dans les trente jours dès la notification du présent jugement en déposant auprès de l'instance d'appel un appel écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision qui fait l'objet de l'appel doit être jointe au dossier.

Le greffier :

L. Cloux