

**COUR CIVILE**

---

---

Audience de jugement du 2 novembre 2012

---

Présidence de M. MULLER, président

Juges : Mmes Carlsson et Rouleau

Greffier : M. Maytain

\*\*\*\*\*

Cause pendante entre :

**A.X.** \_\_\_\_\_

(Me I. Salomé Daïna)

et

**K.Y.** \_\_\_\_\_

(Me J. Michod)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

**En fait :**

Remarques liminaires :

Quatorze témoins ont été entendus en cours d'instance.

R. \_\_\_\_\_ était le compagnon de la demanderesse A.X. \_\_\_\_\_ au moment des faits. Il a participé aux négociations qui sont à l'origine du litige, est peut-être intéressé à l'issue de celui-ci et conserve des contacts avec la demanderesse.

B.X. \_\_\_\_\_ est le frère de la demanderesse et le mari de la défenderesse K.Y. \_\_\_\_\_. Il s'est fortement impliqué dans le litige, aux côtés de son épouse.

C.X. \_\_\_\_\_ est un autre frère de la demanderesse. Il s'est impliqué dans le litige et, dans le cadre d'une autre affaire, a fait notifier des commandements de payer à son frère B.X. \_\_\_\_\_ et à la défenderesse. Son épouse, G.X. \_\_\_\_\_, a également été entendue en qualité de témoin.

Compte tenu des liens familiaux qui unissent ces quatre témoins avec l'une ou l'autre des parties, du parti qu'ils ont pris en faveur de l'une ou l'autre d'entre elles et de leur implication, à des degrés divers, dans le litige, leurs déclarations ne seront pas retenues en principe, à moins qu'elles ne concordent ou qu'elles ne soient corroborées par d'autres éléments de l'instruction.

**1.** La demanderesse A.X.\_\_\_\_\_ est une ressortissante suédoise, qui était domiciliée, au moment du dépôt de la demande, à Stockholm. La défenderesse K.Y.\_\_\_\_\_ est également ressortissante suédoise. Haut fonctionnaire à l'ONU, elle est domiciliée à [...]. La défenderesse est l'épouse du frère de la demanderesse, B.X.\_\_\_\_\_. La demanderesse et son frère B.X.\_\_\_\_\_ ont un autre frère, C.X.\_\_\_\_\_, domicilié à [...]. De 1988 à 2005, la demanderesse a été la compagne de R.\_\_\_\_\_.

**2.** Le 15 mars 1994, la demanderesse et R.\_\_\_\_\_ ont fait inscrire au registre du commerce de [...] (Norvège) la société anonyme P.\_\_\_\_\_ AS, avec siège à [...], dont le but est la gestion de biens immobiliers - dont la location de biens et la mise à disposition de fonds - et tout ce qui s'y rattache. La demanderesse et R.\_\_\_\_\_ détiennent chacun la moitié du capital social de cette société.

**3. a)** A Pâques 1997, la demanderesse a passé quelques jours à Verbier avec son frère et la défenderesse, dans l'appartement que ceux-ci louaient dans cette localité. A cette époque et depuis plusieurs années déjà, la défenderesse cherchait un bien immobilier à acquérir pour sa famille à Verbier. A Pâques 1997, la défenderesse et son époux prospectaient activement dans ce sens. La demanderesse a également décidé d'examiner la possibilité d'acquérir pour elle-même un bien immobilier à Verbier. Elle a proposé à sa belle-sœur de chercher ensemble un chalet. En revanche, on ne retiendra pas qu'elle lui a proposé d'acquérir en commun un chalet comprenant deux appartements ou plus, dès lors que ce fait n'est attesté que par les témoignages de R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, cette dernière étant une amie de la demanderesse qui n'a fait, sur cette question, que rapporter ce que celle-ci lui aurait confié.

**b)** Le chalet Q.\_\_\_\_\_, érigé sur la parcelle n° [...] de la commune de Bagnes, a été proposé à la défenderesse et à son mari par l'agence D.\_\_\_\_\_, à Verbier. La demanderesse a participé à la première visite du chalet, en compagnie des époux X.\_\_\_\_\_ - Y.\_\_\_\_\_ et de la représentante de l'agence. Le chalet, qui comportait trois appartements, a plu aux époux. Il était détenu, à l'époque, par la société anonyme SI

T.\_\_\_\_\_ SA, de siège social à Verbier, commune de Bagnes, et dont le capital social était de 50'000 fr., divisé en 50 actions au porteur de 1'000 fr. chacune. Le chalet, soit la totalité des actions de la société immobilière, était initialement offert à la vente pour le prix de 900'000 francs. Il ne pouvait pas être acheté par des personnes domiciliées à l'étranger, ce dont l'agence a informé les époux X.\_\_\_\_\_ - Y.\_\_\_\_\_, sans qu'on sache toutefois à quel moment.

**4. a)** Selon une télécopie du 12 avril 1997, P.\_\_\_\_\_ AS, sous la signature de R.\_\_\_\_\_, a confirmé à F.\_\_\_\_\_ SA - pour laquelle agissait B.X.\_\_\_\_\_ - qu'elle était disposée à faire effectuer une inspection technique du chalet Q.\_\_\_\_\_. La demanderesse a également produit un décompte financier manuscrit relatif à un achat immobilier à Verbier pour le prix de 800'000 francs. On ignore par qui ce document a été établi, à quel objet il se rapporte et qui en était le destinataire.

**b)** La défenderesse a expliqué à la demanderesse que la loi suisse interdisait à celle-ci de prendre une participation dans la SI T.\_\_\_\_\_ SA, raison pour laquelle il a été convenu que la défenderesse achèterait seule le chalet.

**c)** Dans un fax adressé à la défenderesse le 27 août 1997, R.\_\_\_\_\_ a évoqué les discussions qui avaient eu lieu l'hiver précédent au sujet de ce qu'il considérait toujours comme un projet commun. Il s'est plaint de l'attitude de la défenderesse, lui reprochant de ne plus accepter une proportion de 50/50 dans l'acquisition du chalet Q.\_\_\_\_\_. Il réclamait plus de dialogue et voulait être renseigné sur les discussions avec l'agence et les pourparlers avec la banque, enjoignant la défenderesse "à changer d'avis en ce qui concerne [leur] projet commun du chalet Q.\_\_\_\_\_". Une note non datée ni signée, qui n'a jamais été adressée à la défenderesse et dont il n'est pas exclu qu'elle ait été établie par R.\_\_\_\_\_, affiche en outre le contenu suivant (traduction):

- "- K.Y.\_\_\_\_\_ sera la propriétaire en titre, compte tenu de sa «citoyenneté» helvétique
- K.Y.\_\_\_\_\_ sera donc également la débitrice officielle des prêts contractés.

- Ce n'est qu'après 10 ans que K.Y.\_\_\_\_\_ pourra vendre l'immeuble à un non suisse sans que les conséquences fiscales de cette vente soi[en]t désavantageuses.
- K.Y.\_\_\_\_\_ cède à A.X.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, au moyen d'une option, le droit de reprendre la moitié de l'immeuble dans 10 ans, sans verser de prix d'achat supplémentaire, et de devenir propriétaires en titre. A.X.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_ se portent également garants de la moitié du prêt contracté par K.Y.\_\_\_\_\_ à l'occasion de l'acquisition de l'immeuble. Le prix de l'option sera de .... Quelles seront les modalités du cautionnement en cas d'amortissements successifs ? Comment régler l'éventualité d'un rachat de l'option, et quels droits et obligations pour la partie cédante et la partie cessionnaire ?

P.\_\_\_\_\_ AS signe un contrat d'exploitation de 10 ans avec K.Y.\_\_\_\_\_, avec les dispositions suivantes :

- l'immeuble comprend 3 appartements sur 3 étages destinés à la location
- P.\_\_\_\_\_ AS s'engage à prendre en location l'appartement du dessus pour un montant de ..... Le loyer sera versé.....
- K.Y.\_\_\_\_\_ s'engage à prendre en location l'appartement du milieu pour un montant de ..... Le loyer sera versé.....
- L'appartement du dessous sera loué sur le marché
- Les opérations économiques du Chalet seront documentées dans un bilan et un compte de résultat, conformément aux usages en vigueur.
- P.\_\_\_\_\_ AS et K.Y.\_\_\_\_\_ participent, à parts égales, aux coûts financiers et aux charges d'exploitation. Les parties reçoivent en même temps une part égale des recettes générées par le Chalet. Les déficits ou excédents seront réglés à la fin de chaque année civile de telle sorte que le résultat soit égal à 0.
- K.Y.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ AS sont en droit de sous-louer leur appartement respectif. Les loyers perçus à cette occasion ne relèveront pas de la comptabilité du Chalet, mais du patrimoine des sous-bailleurs respectifs."

**d)** La défenderesse a répondu au fax de R.\_\_\_\_\_ du 27 août 1997 par une télécopie du 30 août 1997, dont le contenu est le suivant (traduction):

- " 1. Je suis surprise de lire qu'à ton avis, il existe un contrat entre nous. Aucun contrat ne peut être constitué avant que je devienne propriétaire de la société immobilière, ce que je ne deviendrai peut-être jamais, et que je sache ce que, légalement, je peux faire ou ne pas faire. Jusqu'à maintenant, ce dont nous avons discuté n'était que l'éventualité d'un contrat.

2. Je suis surprise que tu réagisses aussi durement - est-ce que je n'ai pas le droit d'exprimer ma volonté ? Je ne comprends pas comment tu peux, ne serait-ce qu'insinuer, que j'agis à l'encontre de l'éthique.
3. Le partage à 1:2, nous l'avions déjà proposé à A.X.\_\_\_\_\_, ce n'est pas une nouveauté. Cela correspond mieux à l'image «officielle», où je suis la seule propriétaire, ce qui permettrait d'avoir moins de problèmes éventuels.
4. Nous ne pourrions jamais nous partager la responsabilité de la société immobilière qui détient l'immeuble. Ce qui implique qu'en qualité de propriétaire, et en cas de désaccord, j'estimerais avoir le dernier mot pour les décisions à prendre.
5. Il est clair que nos points de départ, nos perceptions et nos intérêts sont très éloignés. Par exemple, je ne voyais aucun but lucratif dans ce projet, et pensais que nous allions nous entraider pour réaliser le souhait d'avoir un bel appartement dans un bel endroit. Ce n'était pas un projet commercial et, en ce qui me concerne, ça ne le sera jamais.

(...)"

Cette télécopie ne mentionne aucune annexe. Le "plan financier" produit par la demanderesse avec cette pièce a été établi par R.\_\_\_\_\_. Il n'accompagnait donc pas le fax de la défenderesse.

**e)** Les 17 et 20 octobre 1997, la défenderesse a contracté en son seul nom deux emprunts auprès de la [...] Banque [...]: le premier, d'un montant de 455'000 fr., pour une durée de trois ans, portait intérêt à 4.7 % l'an; le second, à hauteur de 45'000 fr., avec intérêt à 5.5 % l'an, était remboursable par acomptes trimestriels de 3'750 fr. dès le 31 décembre 1997.

**f)** Le 26 octobre 1997, B.X.\_\_\_\_\_ a adressé à la demanderesse et à R.\_\_\_\_\_ les lignes qui suivent (traduction):

" R.\_\_\_\_\_ et A.X.\_\_\_\_\_ !

Je fais suite à nos discussions de vendredi et voudrais mettre certaines choses noir sur blanc.

Les 3 appartements ont reçu les coefficients suivants :  
Appartement du haut : 28,2%  
Appartement du Milieu : 33,3%  
Appartement du RDC : 38,5%



Si vous prenez l'appartement du dessous, votre part de la somme sera de 120'000 CHF environ (y compris divers frais et charges annuelles). Tous les coûts prévisibles étant couverts jusqu'au 30 juillet 1998.

K.Y. \_\_\_\_\_ est ouverte à toute discussion et espère que nous pourrions nous mettre d'accord sur l'ensemble d'une manière positive. Parce que rentrer dans ce type d'affaire avec des sentiments négatifs n'augurerait rien de bon en vue de la suite des choses. Comme nous disions cet été : ce n'est pas des problèmes que nous voulons acheter.

(...)"

**g)** Le 28 octobre 1997, B.X. \_\_\_\_\_ a transmis à R. \_\_\_\_\_ le décompte suivant:

- prix d'achat :	720'000.-
- frais d'acquisition :	25'000.-
- emprunt :	-500'000.-
- fonds propres	245'000.-
- intérêts annuels	23'860.-
- amortissement annuel	15'000.-
- charges annuelles de fonctionnement	20'000.-

Sans les frais d'acquisition, les fonds propres s'élevaient à 220'000 francs. Le document précisait également la part qui devait être supportée par la demanderesse, arrêtée à 38.5 %, ce qui correspondait au coefficient attribué à l'appartement du rez-de-chaussée.

R. \_\_\_\_\_ a répondu par télécopie du 28 octobre 1997.

**5. a)** L'achat du chalet et le prix de celui-ci ont été négociés avec l'agence D. \_\_\_\_\_ par les époux Y. \_\_\_\_\_-X. \_\_\_\_\_. Ni la demanderesse ni son compagnon n'ont participé à ce processus.

**b)** La défenderesse est devenue propriétaire de la totalité des actions de la société anonyme SI T. \_\_\_\_\_ SA. Le prix de vente, fixé à 720'000 fr., était payable comme suit: 50'000 fr. par chèque bancaire et 670'000 fr. par transfert sur le compte n° [...] de la Banque [...]. Le 29 octobre 1997, la défenderesse a payé 50'000 fr. par chèque bancaire débité de son compte

n° [...] auprès [...]. Le 6 novembre 1997, elle a fait virer un montant de 170'000 fr. de son compte n° [...] auprès de la [...] Banque [...] sur le compte n° [...] ouvert à son nom pour recueillir les deux prêts que cet institut lui avait accordés. Le 10 novembre 1997, la défenderesse a fait transférer le solde du prix d'achat, par 670'000 fr., sur le compte n° [...] de la Banque [...], conformément au chiffre 1 de la convention de vente d'actions. Il n'est pas établi que la défenderesse ait encouru d'autres frais pour l'acquisition des actions de SI T. \_\_\_\_\_ SA. Elle s'est acquittée du prix de vente au moyen des deux emprunts qu'elle avait souscrits auprès de la [...] Banque [...] et par des fonds propres à hauteur de 220'000 fr., montant qui a été débité de ses comptes [...] et [...] les 29 octobre et 6 novembre 1997.

**6. a)** La demanderesse et R. \_\_\_\_\_ se sont présentés chez la défenderesse et son mari le 30 ou le 31 octobre 1997, l'instruction n'ayant pas permis de déterminer la date exacte de cette visite, ni d'établir si elle était attendue ou non. Le 31 octobre 1997, alors qu'elle était à son travail, la défenderesse a adressé à son mari, à la demanderesse et à R. \_\_\_\_\_ la télécopie suivante (traduction):

"J'ai décidé maintenant que je ne vais pas emprunter plus d'un million de couronnes suédoises, ni mettre mon nom illégalement pour quelqu'un qui ne respecte pas, et qui n'essaie même pas de comprendre à quoi je m'expose. Je risque de perdre non seulement mes fonds propres dans le chalet, mais également la maison de [...] - et qui sait, aussi mon travail, si j'étais inculpée d'escroquerie envers la banque. Désolée - j'ai donné la possibilité à R. \_\_\_\_\_ et A.X. \_\_\_\_\_ de prendre leur propre prêt - ce à quoi ils n'ont même pas répondu. Mais d'une façon ou d'une autre, R. \_\_\_\_\_ semble tout de même avoir cru qu'il pourrait participer à 50/50. Je ne comprends pas comment - mis à part qu'il ignore complètement ce que j'ai exigé... Par conséquent, je ne vois aucune possibilité pour moi de continuer cette discussion - elle ne fait que m'épuiser et je ne peux même pas m'imaginer entrer dans ce que R. \_\_\_\_\_ appelle un accord d'affaires, compte tenu de son attitude envers moi... ce qui semble plutôt un moyen, sans aucun risque, de mettre la main sur un chalet qu'il n'a pas le droit de posséder."

A la demande de son époux, la défenderesse a finalement accepté de regagner son domicile.

**b)** Le 2 novembre 1997, les parties ont signé un "contrat d'option", tandis que la société P.\_\_\_\_\_ AS représentée par la demanderesse, signait avec la défenderesse un "contrat de bail". Ces deux contrats ont été rédigés au domicile des époux X.\_\_\_\_\_ - Y.\_\_\_\_\_ par B.X.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_. L'instruction n'a pas permis de savoir si l'un des deux les avait dictés à l'autre.

Le contrat d'option a la teneur suivante (traduction):

"La soussignée K.Y.\_\_\_\_\_, associée unique de la société SI T.\_\_\_\_\_ SA, cède par les présentes à A.X.\_\_\_\_\_ une option d'achat sur l'appartement no 3, l'appartement du haut, dans le Chalet Q.\_\_\_\_\_, sis [...], 1936 Verbier, Suisse. Le Chalet Q.\_\_\_\_\_ est la propriété de la société «SI T.\_\_\_\_\_ SA».

A.X.\_\_\_\_\_ aura la faculté d'exercer son option d'achat sur l'appartement susnommé dès que les conditions légales seront réunies.

Le prix de la présente option est fixé à 61'600 CHF (soixante-et-un mille six cents francs suisses), à verser dans les dix jours de la signature de ce contrat.

La valeur de l'appartement est fixée à 28% de la valeur d'ensemble du Chalet Q.\_\_\_\_\_.

Une condition de la validité de cette option est le versement, en outre du prix indiqué ci-devant, de charges annuelles d'un montant de 4'200 CHF, à verser le 30 décembre de chaque année pendant la période du 30 octobre 1997 au 30 octobre 2000. Tout retard de paiement entraînera le paiement d'intérêts moratoires à un taux de 10%.

Après le 23 octobre 2000, les charges annuelles seront renégociées annuellement, jusqu'à ce que l'option puisse être légalement exercée.

En cas de levée de l'option, A.X.\_\_\_\_\_ règlera le prix d'achat en reprenant à son compte 28% de ce qui reste à rembourser du prêt contracté le 23 octobre 1997, déduction faite des charges susnommées.

K.Y.\_\_\_\_\_ aura le droit de préempter l'option si celle-ci n'est pas exercée. La valeur de l'option consistera dans la différence entre la valeur vénale à tout moment et le prix à la date de ce contrat, à savoir 201'600 CHF.

Fait en deux exemplaires à [...], le 2 novembre 1997.

(s) A.X.\_\_\_\_\_  
[coordonnées des parties]"

(s) K.Y.\_\_\_\_\_

Quant au contrat de bail, il affiche les clauses suivantes:

" La soussignée K.Y. \_\_\_\_\_, associée unique de la société SI T. \_\_\_\_\_ SA, loue par les présentes à la société P. \_\_\_\_\_ AS l'appartement no 3, l'appartement du haut, dans le Chalet Q. \_\_\_\_\_, sis [...], 1936 Verbier, Suisse, dans l'optique de sa sous-location. Le Chalet Q. \_\_\_\_\_ est la propriété de la société «SI T. \_\_\_\_\_ SA».

Terme du bail : du 6 novembre 1997 au 23 octobre 2000.

Loyer préliminaire annuel : 12'000 CHF, calculé sur la base d'un taux bancaire fixe de 4,7% appliqué, jusqu'au 23 octobre 2000, sur la somme au principal de 455'000 CHF, d'un taux bancaire variable de 5,5% sur la somme au principal de 45'000 CHF, ainsi que d'une part de 28% des charges annuelles de fonctionnement et d'entretien, évaluées à 20'000 CHF. Il sera procédé à un décompte annuel à la fin de chaque année civile, et les parties procéderont à un apurement final à l'expiration du contrat.

Loyer préliminaire total : 9'000 CHF, pour la période du 6 novembre 1997 au 31 juillet 1997 [recte: 1998], à verser le 30 novembre 1997 au plus tard. Par la suite, le loyer préliminaire annuel sera versé une fois par an, le 1<sup>er</sup> août de chaque année au plus tard. En cas de défaut de paiement, l'associée unique de SI T. \_\_\_\_\_ SA conserve tous les droits de sous-louer à un tiers pour la saison d'hiver suivante.

Les charges communes extraordinaires, que les parties auront approuvées au préalable, et qui concernent le fonctionnement et l'entretien de l'immeuble, seront réglées séparément au prorata des % en vigueur (28%) deux jours avant l'échéance des factures concernées.

Les factures de SI Bagnes (électricité) et de Swisscom (téléphone) seront réglées séparément par la locataire.

Les deux parties pourront renégocier ce contrat en cas de modification sensible des charges à payer. P. \_\_\_\_\_ AS a une option sur la reconduction du présent bail, à compter du 23 octobre 2000, pour des périodes successives d'un an.

Fait en deux exemplaires à [...], le 2 novembre 1997.

P. \_\_\_\_\_ AS  
[coordonnées des parties]"

K.Y. \_\_\_\_\_

**c)** Le 7 novembre 1997, R. \_\_\_\_\_ a ordonné à sa banque de virer la somme de 61'600 en faveur de la défenderesse (cause mentionnée: "Option 02.11.97"). Ce montant est parvenu à celle-ci le 11 novembre suivant. Par ordre de virement confirmé par télécopie du 26 novembre 1997, P. \_\_\_\_\_ AS, sous la signature de R. \_\_\_\_\_, s'est acquittée en faveur de la défenderesse de la somme de 9'000 fr. (cause mentionnée: "Chalet Q. \_\_\_\_\_ jusqu'au 31.7.98"). Le 11 décembre 1997, R. \_\_\_\_\_ a donné l'ordre de virer la somme de 4'200 fr. en faveur de la défenderesse (cause mentionnée: "Option 30.10.97-30.10.98).

**d)** La cour retient le témoignage de V. \_\_\_\_\_, selon lequel le but des parties, tel qu'elles le lui ont présenté, a toujours été de mettre en commun leurs moyens en vue d'acquérir et d'exploiter ensemble le chalet Q. \_\_\_\_\_; si la demanderesse n'a pas acquis une part de copropriété sur l'immeuble, c'est en raison de la législation suisse régissant l'acquisition d'immeubles par les étrangers. Suivant les témoignages concordants de R. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_, le contrat d'option avait pour but de permettre à la demanderesse d'acheter l'appartement du haut dès que la loi l'y autoriserait. Selon ces mêmes témoins, les parties étaient d'accord de se concerter pour participer aux tâches et à tous les coûts en proportion de leur participation à l'acquisition.

**7.** Le 22 janvier 1998, P. \_\_\_\_\_ AS a prêté la somme de 50'000 DEM (marks allemands) à F. \_\_\_\_\_ SA, dont B.X. \_\_\_\_\_ est seul administrateur avec signature individuelle depuis le 8 juillet 2008. A l'époque du prêt, ce dernier bénéficiait d'une procuration générale délivrée par l'administratrice unique de la société. Le 16 avril 1999, P. \_\_\_\_\_ AS a prêté le montant de 30'000 DEM à B.X. \_\_\_\_\_. Cette dernière somme a été remboursée.

**8.** Par acte authentique instrumenté par le notaire Jean-Pierre Guex le 22 décembre 1999, la défenderesse a acquis de SI T. \_\_\_\_\_ SA en liquidation la parcelle n° [...] de la commune de Bagnes sur laquelle est érigé le chalet Q. \_\_\_\_\_. Elle a été inscrite au registre foncier de Martigny en qualité de propriétaire de cet immeuble le 13 janvier 2000. SI T. \_\_\_\_\_ SA a été radiée du registre du commerce du Bas-Valais le 12 avril 2001.

La demanderesse a payé deux fois 7'000 fr. à titre de participation aux frais de cette liquidation.

**9. a)** De 1998 à 2008, la défenderesse a perçu les montants suivants :

- 24'242 SEK (couronnes suédoises), correspondant approximativement à 4'200 fr. au taux de 5.77, somme payée par la demanderesse le 7 janvier 1999, avec la mention "Q. \_\_\_\_\_"; les parties admettent que ce versement est intervenu en exécution du contrat d'option;

- 24'507 SEK, correspondant à 4'500 fr., somme payée par la demanderesse le 2 septembre 1999, également en exécution du contrat d'option;

- 7'000 fr., somme payée par T.X. \_\_\_\_\_ le 2 septembre 1999; le même jour, la demanderesse a versé le même montant à la défenderesse; le témoignage de R. \_\_\_\_\_ peut être retenu, quand il confirme que ces deux versements correspondaient à la participation de la demanderesse aux frais de liquidation de SI T. \_\_\_\_\_ SA, dès lors qu'il est corroboré sur ce point par le courrier électronique que B.X. \_\_\_\_\_ a adressé à sa sœur le 14 novembre 2006 (cf. ci-dessous ch. 14c);

- 11'000 fr., somme payée par la demanderesse le 14 janvier 2000;

- 5'000 fr., selon ordre de paiement donné par la demanderesse à sa banque le 13 décembre 2000;

- 11'000 fr., somme payée par la demanderesse le 30 janvier 2001;

- 5'200 SEK, correspondant à 883 fr. 10, somme payée par la demanderesse le 15 février 2001;
- 1'827 SEK, correspondant à 312 fr. 40, somme payée par la demanderesse le 21 février 2001;
- 12'000 fr., somme payée par la demanderesse le 3 janvier 2002;
- 4'000 SEK, correspondant à 644 fr. 40, somme payée par la demanderesse le 13 juin 2002 pour les cotisations au club de golf des enfants de la défenderesse;
- 10'000 SEK, correspondant à 1'620 fr., somme versée par la demanderesse le 1<sup>er</sup> juillet 2002, avec la mention "3<sup>ème</sup> étage";
- 14'000 fr., somme payée le 23 août 2002 par un certain [...], à Londres;
- 12'000 fr., montant payé par la demanderesse le 11 septembre 2003;
- 12'000 fr., selon ordre de paiement donné par la demanderesse le 21 novembre 2004;
- 7'000 fr., somme payée par la demanderesse le 3 novembre 2005;
- 5'000 fr., montant payé par W.\_\_\_\_\_, une amie de la demanderesse; il n'est pas établi que ce versement serait intervenu pour le compte de celle-ci;
- 12'000 fr., somme payée par la demanderesse le 9 octobre 2006;
- 12'000 fr., somme payée par la demanderesse le 7 septembre 2007.

**b)** Des décomptes concernant les charges relatives au chalet Q.\_\_\_\_\_ figurent au dossier. L'instruction n'a pas permis de déterminer qui les a établis.

**10.** La demanderesse a participé à la gestion financière du chalet Q.\_\_\_\_\_. En revanche, elle n'a pris aucune part aux tâches pratiques relatives à l'immeuble (déneigement, tonte du gazon, nettoyage), ni d'ailleurs à l'administration de celui-ci.

**11.** Les relations entre les parties se sont dégradées à partir de 2005.

**a)** Le 4 avril 2006, la défenderesse a déposé une demande d'autorisation de construire auprès de la commune de Bagnes, qui portait sur la parcelle n° [...] et avait pour objet la construction d'un garage et d'une annexe, la surélévation du chalet, la transformation et la rénovation des façades, ainsi que la création de balcons. Il s'agissait de travaux très importants, devisés à quelque 2'600'000 francs. Il n'est pas établi que la défenderesse ait avisé la demanderesse de ces projets de transformation.

**b)** Au mois de septembre 2006, B.X. \_\_\_\_\_ a rencontré la demanderesse au domicile du témoin W. \_\_\_\_\_ à Stockholm. A cette occasion, il lui a annoncé que la défenderesse entendait mettre fin à leurs relations en tant qu'elles concernaient le chalet Q. \_\_\_\_\_. Il a agi en accord avec la défenderesse.

**c)** Le 25 octobre 2006, B.X. \_\_\_\_\_ a adressé à la demanderesse un courrier électronique duquel il ressort notamment ce qui suit (traduction):

"K.Y. \_\_\_\_\_ m'a dit que tu avais transféré 12'000 CHF sur son compte. Pourquoi ? La dernière fois que nous nous sommes vus, je t'avais pourtant dit que je ne voulais pas que nous continuions comme ça. Il s'est avéré que lorsque l'un des associés est passif, ça ne marche pas. K.Y. \_\_\_\_\_ va racheter ta part. Et malgré cela, tu mets de l'argent sur son compte.

K.Y. \_\_\_\_\_ va immédiatement renvoyer cet argent. La somme venait d'UBS, mais elle n'a pas les références de ton compte. Peux-tu me les envoyer par mail ?

Tu seras payée pour la valeur vénale. J'ai demandé à A.D. \_\_\_\_\_ de faire une estimation de l'appartement. (...)

Un architecte a fait une estimation de l'immeuble en tant que tel, ce que A.D. \_\_\_\_\_ ne peut pas faire."

La demanderesse a répondu le 28 octobre 2006 que tant que la question n'était pas réglée, elle devait payer le loyer et les autres frais; elle a demandé à son frère de garder l'argent jusqu'à un éventuel rachat.

Le 8 novembre 2006, elle a encore écrit à son frère ce qui suit (traduction):

" B.X. \_\_\_\_\_, comme il était si urgent de racheter ma part de Q. \_\_\_\_\_ qu'il vous fallait retourner l'argent que j'avais transféré pour l'année 2007, vous devriez avoir, à l'heure qu'il est, une indication de la valeur vénale de mon appartement. J'interprète votre silence comme le signe que je peux planifier mon séjour et celui de mes locataires en vue de la saison d'hiver 2007 à Q. \_\_\_\_\_. A.X. \_\_\_\_\_ "

**d)** Par courrier électronique du 14 novembre 2006, B.X. \_\_\_\_\_ a communiqué à sa sœur ce qui suit (traduction):

" (...)

Pour obtenir la valeur vénale, il me faut rassembler plusieurs propositions. Mais je peux bien sûr faire un calcul schématique, dont le montant ne sera pas si éloigné du résultat d'opérations compliquées.

Payé : 61'595.- + 12'595.- = 74'190 CHF

Le rapport de 74'190 à 201'600 = 36.8%

L'appartement - de l'intérieur - est estimé à 420'000 CHF

36.8% de 420'000 = 155'000

De cette somme, il faut déduire tout le travail que nous avons fait dans l'immeuble et pour l'immeuble. Vous nous aviez promis de nous aider, mais nous n'avons jamais vu le début de cette aide.

Il faudra aussi défalquer les honoraires d'avocat, 420.- (28% de l'indemnité pour mon épaule, que l'avocat a gardé comme un acompte sur son travail à venir), la facture supplémentaire de 2'225.- que vous n'avez pas réglée depuis novembre 1998, et le reste de la liquidation, environ 2'900.-. Je n'ai pas le chiffre exact pour la liquidation, mais tu le trouveras dans un des décomptes que tu as reçus pendant ces années. Je crois que c'est celui de l'année 99-00. Tu as payé deux fois 7'000.- pour la liquidation. 28% des frais de liquidation réels correspondent à environ 16'900.-."

(...)"

Dans un courrier électronique du 20 novembre 2006, B.X. \_\_\_\_\_ a évoqué l'hypothèse dans laquelle la valeur vénale de l'appartement qu'occupait la demanderesse serait supérieure à ce qu'il avait indiqué auparavant. Il écrivait en outre ce qui suit:

" A.D. \_\_\_\_\_ est venu sur place, il a fait un état des lieux de l'appartement, et il l'a évalué à 420'000.- parce que «celui qui l'achètera doit prévoir d'y investir 200'000.- pour le mettre en état».

Puis nous sommes allés sur le balcon. Il a éprouvé la balustrade de ses mains, jeté un coup d'œil vers le toit et il

m'a dit «je n'ai fait qu'apprécier l'appartement en tant que tel, comme je le vois. Bien entendu, je ne peux pas apprécier l'immeuble même. C'est à d'autres de le faire.».

Il va m'envoyer un rapport écrit.

Je t'enverrai les rapports de l'architecte et du plombier sur l'état de l'immeuble quand je reviendrai de chez C.X.\_\_\_\_\_.

Nous sommes en train de changer les canalisations des salles de bain, douches et WC, et de tirer de nouveaux câbles pour l'électricité dans ces pièces-là. Nous n'avons pas le droit de garder les anciens, avec une mise à la terre dans la cave.

Pour ne pas précipiter les choses, nous n'avons pas rénové l'appartement du dessus. Le fait de ne pas rénover le chalet dans sa totalité entraîne un surcoût de 7 à 9'000 CHF, puisque certains conduits vont directement vers l'appartement du dessus, sans embranchement dans les deux autres. Nous avons fait des trous dans le plafond de notre appartement pour pouvoir brancher les nouveaux conduits avec les anciens de l'appartement du dessus. Nous ne savons pas exactement ce que vont nous coûter les travaux dans les salles de bain, douches et WC, mais nous en aurons sûrement pour plus de 70'000 CHF. Le plombier ne peut pas s'engager sur une somme fixe, parce qu'il ne sait pas sur quoi il va tomber. Il n'y a pas de plans techniques du chalet et, quelquefois, il lui faut travailler à tâtons. Il y a certains tuyaux que nous avons cru en cuivre, ce qui aurait permis de ne pas les changer, mais qui n'étaient en cuivre que dans les murs et sous le sol; dans le ciment, c'était des tuyaux de fer.

S'ajoute l'électricité qu'il va falloir refaire. C'est des travaux que nous estimons à 10'000 CHF par appartement.

Le vase d'expansion d'en haut a aussi été enlevé, et remplacé par un ballon à la cave, ce qui est plus simple et plus efficace. Mais les tuyaux vers l'appartement du dessus sont toujours là, tout comme le vase d'expansion. Nous n'osons pas changer quoi que ce soit, nous préférons le refaire plus tard, quitte à payer pour le surcoût.

L'année prochaine, il faudra s'occuper des canalisations de la cuisine et du reste de l'électricité.

Si je fais la liste de tout cela, c'est pour te donner une idée de ce qu'un acquéreur éventuel doit prévoir d'investir, en plus des 200'000.- dont A.D. \_\_\_\_\_ a parlé.

Le toit va coûter au moins 75'000.-, et il n'y a pas de limite maximum.

Il va nous falloir faire un renforcement parce que le nouveau toit pèsera plus lourd, compte tenu des nouvelles normes de

construction qui exigent des fermes de toit bien plus épaisses que les anciennes.

Pour l'extension du parking, il faudra compter à peu près 50'000.-. Il faut avoir une place de parking par 80m<sup>2</sup> habitables. Sinon, la commune débite une charge forfaitaire de 20'000 CHF par place de parking manquante.

(...) Je ne sais pas vraiment ce qui va se passer avec les droits de liquidation que K.Y.\_\_\_\_\_ n'a pas eu à payer parce qu'elle n'était pas assujettie. Il est tout à fait possible qu'il faille payer 28% de ce montant, K.Y.\_\_\_\_\_ étant propriétaire depuis moins de 10 ans. J'en ai parlé à un conseiller fiscal et, selon lui, il faudra les régler. En fait, K.Y.\_\_\_\_\_ devrait écrire à Berne pour poser la question, mais comme il y a une incertitude sur le reliquat de 50'000.-, ce n'est pas une très bonne idée de réveiller le chat qui dort. En effet, on a échappé aux derniers 50'000.-. Mais c'était incertain jusqu'au bout."

Il n'est pas établi que les travaux mentionnés dans ce mail aient été entrepris.

**e)** Par courrier électronique adressé le 24 novembre 2006 à la défenderesse et à B.X.\_\_\_\_\_, la demanderesse a répondu ce qui suit (traduction):

"Je viens de prendre connaissance de votre mail du 15 (recte: 14) novembre et j'en suis arrivée à la conclusion que je souhaite faire l'usage immédiat de mon droit d'acquérir l'appartement no 3 du chalet Q.\_\_\_\_\_, [...], 1936 à Verbier, Suisse, conformément au contrat d'option en date du 2 novembre 1997. Il convient donc d'entamer les démarches que nous avons convenues il y a 9 ans de cela, à savoir la mise en place d'un régime de copropriété pour le chalet Q.\_\_\_\_\_.

Puisque vous entendez séparer le droit d'option du droit de jouissance visé au «contrat de bail», je n'ai d'autre choix que de faire l'usage immédiat de mon droit. Comme les deux contrats étaient rédigés, ils étaient complémentaires, de telle sorte que c'est par le biais du «contrat de bail» que je m'acquittais, entre autres, des sommes qui restaient à amortir au titre du prêt visé dans le contrat d'option."

La demanderesse n'avait jamais fait valoir son droit d'option jusque là. Il n'est pas établi qu'elle ait rempli les conditions pour acquérir un immeuble à Verbier, que ce soit au mois de novembre 1997 ou au mois de novembre 2006, ni qu'elle les satisfasse au jour du présent jugement. Elle n'a du reste jamais sollicité ni obtenu d'autorisation d'achat.

Dans un nouveau courrier électronique du 3 décembre 2006, adressé à "K.Y.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_", la demanderesse écrivait ce qui suit:

" Le contrat de bail suit le contrat d'option (vu la manière dont ils sont rédigés). Quand l'option est levée ou rachetée, le bail suit. C'est pourquoi le bail court aussi longtemps que l'option est en vigueur.

C'est comme cela que nous voyons les choses. Il y a deux manières de résoudre la situation. La première est que je lève mon option et que nous nous mettions en copropriété. La deuxième est que ma part soit rachetée pour une somme d'argent qui me permette d'acquérir un appartement comparable.

Pour l'alternative no 2, le timing est important, c-à-d que je dois pouvoir déménager mes meubles simplement, et les mettre dans le nouvel appartement, et que je me retirerai des contrats d'option et de bail lorsque j'aurai acquis un nouvel appartement.

Comme nous sommes déjà en décembre, nous proposons que nous nous entendions sur la manière de gérer cette option et qu'en attendant, je reste locataire. Notre ambition pendant cette saison devrait être soit de déterminer un prix de rachat avec lequel je pourrais acquérir un appartement comparable, soit d'entamer des démarches pour nous mettre en copropriété."

Le 7 décembre 2006, B.X.\_\_\_\_\_ écrivait à la demanderesse: "Tu n'as jamais répondu à ma question: pourquoi tu penses que nous avons séparé les deux documents ?".

Le 8 décembre 2006, V.\_\_\_\_\_ a suggéré à la demanderesse une réponse à ce mail; il n'est pas établi qu'elle ait été envoyée aux époux Y.\_\_\_\_\_ -X.\_\_\_\_\_.

B.X.\_\_\_\_\_ s'est une nouvelle fois adressé à sa sœur, le 12 décembre 2006. Il affirmait, dans ce mail, que le contrat de bail était valablement résilié et ajoutait notamment ce qui suit (traduction):

" Dans ton mail du 24 novembre, tu écris que tu veux constituer une «copropriété». Qui supportera les frais de constitution ? Qui paiera la taxe sur la valeur ajoutée ? Qui paiera les droits éventuels/probables/rétroactifs relatifs à la liquidation ?"

Le 17 décembre 2006, la demanderesse a répondu ce qui suit:

" Alors, vous avez séparé le contrat d'option de mon droit de jouissance, ce qui n'est pas compatible avec nos contrats !

Je suis prête à me battre pour ce droit, parce qu'il correspond à ce sur quoi nous nous étions mis d'accord à une époque, et parce que nous avons même écrit des contrats pour le régler. Sinon, qu'est-ce qui va se passer ? Faut-il que j'emmagasine mes meubles en attendant qu'éventuellement, nous nous mettions d'accord ? Et dans ce cas, qui va payer pour cela ?

Avant que nous nous mettions d'accord, il faut que je descende pour faire faire une estimation et que je sois couverte vis-à-vis de R.\_\_\_\_\_. Et puis il faudra que nous prenions un moment pour parler de questions d'argent. Si nous ne parvenons pas à nous mettre d'accord sur un prix, il ne reste que l'alternative de la copropriété, ce qui est exactement ce que nous avons prévu il y a 9 ans de cela. Comment avons-nous décidé de partager les frais ? Il est naturel que nous les partagions de la manière dont nous avons partagé les frais d'entretien jusqu'à aujourd'hui, c-à-d que ma part sera de 28%"

**f)** La défenderesse et son mari ont vidé l'appartement qu'occupait la demanderesse et ont entreposé les meubles dans la cave du chalet. La défenderesse a loué l'appartement à des tiers pour l'hiver 2006-2007.

**g)** Le 27 décembre 2006, la demanderesse a écrit un courrier électronique à B.X.\_\_\_\_\_, dans lequel elle s'adressait également à la défenderesse. Ce message affiche le contenu suivant:

" Comme nous le comprenons tous, la situation actuelle est intenable, et j'espère que nous pourrons la résoudre d'une manière qui satisfasse toutes les parties concernées. Comme je le vois, l'alternative est entre trois solutions :

1. Vous rachetez ma part pour 28 % de la valeur de l'immeuble
2. Je rachète votre part pour 72% de la valeur de l'immeuble
3. Nous vendons l'immeuble sur le marché, et nous nous partageons le produit de la vente à raison de 28% pour moi et 72% pour vous.

Bien entendu, dans les trois cas, il faudra solder la dette existante.

Je vous prie de réfléchir à ces alternatives, et de revenir vers moi au plus vite pour m'indiquer comment vous comptez résoudre la situation. Il est dans l'intérêt de chacun que nous puissions parvenir à une issue dans les tous prochains mois.

Je pars du principe qu'en attendant que nous soldions nos comptes, vous respecterez mon droit en tant que locataire."

**h)** La défenderesse allègue qu'elle est restée totalement en dehors de la correspondance reproduite ci-dessus, échangée entre la demanderesse et B.X.\_\_\_\_\_; elle n'aurait pris connaissance du contenu de ces courriers électroniques qu'au mois de janvier 2007, à réception d'un courrier du conseil suédois de la demanderesse, ce qu'a confirmé son mari, entendu en qualité de témoin. Ces faits ne sont pas établis. Le témoignage de B.X.\_\_\_\_\_ est contredit par les autres témoins, qui ont confirmé que toutes les décisions relatives au chalet étaient prises par les deux époux, lesquels n'avaient pas de secret l'un pour l'autre sur cette question. Il est établi, en outre, que la défenderesse est la destinataire principale de l'un des courriers électroniques que la demanderesse a envoyé à B.X.\_\_\_\_\_, le 24 novembre 2006. Elle a d'ailleurs reconnu qu'elle avait résilié le contrat de bail, d'abord oralement à la mi-septembre 2006, puis par écrit.

**12. a)** A partir du mois de janvier 2007, les deux parties ont consulté avocat, à Stockholm et à Genève.

**b)** Le conseil vaudois de la demanderesse s'est adressé à la défenderesse le 22 mai 2007 et lui a communiqué notamment ce qui suit:

"Je constate que la résiliation dont vous tentez de vous prévaloir ne respecte aucune des conditions de forme prévues par la loi. De ce fait, elle est absolument nulle et non avenue.

C'est pourquoi je vous mets en demeure, dans un délai au 4 juin 2007, de faire tenir à ma cliente, par mon intermédiaire, toutes clés et codes notamment, lui permettant d'accéder librement à l'appartement qu'elle loue.

Dans le même délai, je vous mets en demeure de m'informer de manière détaillée sur l'identité des éventuels occupants de l'appartement ainsi que sur l'intégralité des conditions liées à cette occupation depuis la «résiliation» que vous avez signifiée à Mme A.X.\_\_\_\_\_. Je vous prie de prendre note que ma cliente vous réclamera la restitution de tous produits, en espèce ou en nature, que vous aurez pu réaliser en concédant l'occupation de l'appartement à des tiers, sous déduction évidemment du loyer dû pour cette période.

Je vous prie enfin de prendre note du fait que ma cliente réserve tous ses droits à votre encontre du chef du

dommage qui aurait pu être causé à son mobilier pendant cette période"

Il ajoutait:

" (...) «en résiliant» le contrat de bail qui vous liait à P. \_\_\_\_\_ AS, vous avez en réalité manifesté votre volonté de ne plus poursuivre la relation de société simple qui vous liait à Mme A.X. \_\_\_\_\_. Vous en avez ainsi provoqué la dissolution, conformément à l'article 546 CO. A toutes fins utiles, vu l'attitude que vous avez eue ces derniers mois à son endroit, **Mme A.X. \_\_\_\_\_ confirme aussi ici sa volonté de mettre fin à la société simple.** Quoi qu'il en soit, la dissolution de cette société pourrait être requise du juge pour justes motifs (art. 545 al. 1 ch. 7 CO)."

Il concluait sa lettre comme il suit:

" Mme A.X. \_\_\_\_\_ adhère à l'idée de mettre fin à la relation de société qui vous lie par rapport à votre investissement dans le Chalet Q. \_\_\_\_\_. Tant et aussi longtemps que cette relation ne sera pas liquidée, elle entend continuer d'occuper l'appartement conformément au contrat de bail qui vous lie.

Mme A.X. \_\_\_\_\_ n'est pas opposée à tenter de liquider à l'amiable cette relation. Elle vous propose ainsi d'entreprendre une négociation sur cette question. Le cadre fixé à cette négociation serait le suivant:

- Mme A.X. \_\_\_\_\_ entend que vous lui adressiez sans délai le rapport d'expertise que vous lui avez dit avoir fait établir et qui estime la valeur vénale de l'immeuble;
- Une fois ce rapport en ses mains, les parties conviendraient d'un rendez-vous, par exemple à mon étude, afin de trouver une issue amiable au litige. Dans un premier temps, vu que Mme A.X. \_\_\_\_\_ est domiciliée en Suède, je pourrais aussi vous rencontrer sans ma cliente pour tenter d'ébaucher des solutions;
- Si le rapport d'expertise susmentionné n'est pas remis à ma cliente, par mon intermédiaire, **le 4 juin 2007 au plus tard** ou si les parties ne se sont pas mises d'accord d'ici au **30 juin 2007 au plus tard**, ma cliente fera valoir ses droits par la voie judiciaire."

**c)** Le conseil de la défenderesse a répondu par lettre du 21 juin 2007, dont sont extraites les lignes qui suivent:

" (...). La solution que notre cliente peut envisager, et qui est d'ailleurs la seule légalement praticable, consiste à remettre les parties dans la situation qui était la leur avant la conclusion de leurs contrats.

Dans cette optique, il est nécessaire que votre cliente indique les montants encaissés depuis le début de la relation contractuelle à titre de sous-location de l'appartement en cause.

Nous attendons à cet égard une proposition de la part de votre cliente, calculée sur la base de la restitution de ces loyers-là, d'une part, et de celle des montants versés à Mme K.Y. \_\_\_\_\_, d'autre part.

Le montant des loyers encaissés par Mme K.Y. \_\_\_\_\_, pendant la période qui a suivi sa déclaration initiale de résiliation de bail, n'entre évidemment pas dans le décompte d'un règlement résultant de la nullité *ab ovo* des contrats en cause."

Pour le reste, la défenderesse n'est pas entrée en matière sur les prétentions formulées par la demanderesse en lien avec le contrat de bail. Elle a annexé à son courrier la copie d'une formule officielle de résiliation du bail que la défenderesse avait vainement essayé de signifier à P. \_\_\_\_\_ AS à l'adresse que celle-ci avait indiquée sur le contrat du 2 novembre 1997.

**d)** Dans une lettre adressée au conseil de la défenderesse le 6 juillet 2007, l'avocate de la demanderesse a constaté que, compte tenu de la position affichée par la défenderesse concernant le contrat d'option, sa cliente n'avait d'autre choix que de procéder par la voie judiciaire. S'agissant du contrat de bail conclu avec P. \_\_\_\_\_ AS, elle a noté ceci:

"Mes clientes ont pris bonne note qu'une formule de résiliation avait été adressée à P. \_\_\_\_\_ AS. Elles considèrent toutefois cette résiliation nulle, tant du point de vue formel que matériel. En particulier, cette résiliation n'a jamais pu être valablement reçue par P. \_\_\_\_\_ AS.

Dans l'immédiat, P. \_\_\_\_\_ AS prie Madame K.Y. \_\_\_\_\_ de prendre note du fait que cette résiliation est nulle. Elle la prie par ailleurs, dans un délai au 16 juillet 2007, de bien vouloir lui faire part des motifs de cette résiliation.

Cela étant, le bail étant toujours en vigueur, ce que votre cliente ne conteste d'ailleurs pas, les constats suivants s'imposent :

- C'est en violation crasse de ses obligations contractuelles que votre cliente a pris possession de l'appartement, et en particulier a évacué le mobilier de ma cliente qui le garnissait. Je note au passage que Madame K.Y. \_\_\_\_\_ admet avoir pris possession sans aucun droit de ce mobilier, dans la mesure où elle affirme pouvoir le restituer en tout temps à ma cliente.

- C'est également en violation grossière de ses obligations contractuelles que votre cliente a disposé de l'appartement en le louant à des tiers. Dans le courrier que je lui ai adressé le 22 mai 2007, j'ai mis votre cliente en demeure de m'informer de manière détaillée sur l'identité des éventuels occupants de l'appartement ainsi que l'intégralité des conditions liées à cette occupation depuis la «résiliation» nulle signifiée à Madame A.X.\_\_\_\_\_, puis à P.\_\_\_\_\_ AS. Votre cliente n'a pas donné suite à cette mise en demeure.

Vu les constats qui précèdent, je mets Madame K.Y.\_\_\_\_\_ en demeure, dans un délai au 16 juillet 2007, de restituer à ma cliente, par mon intermédiaire, tous les produits, en espèces ou en nature, qu'elle a réalisés en concédant sans droit l'occupation de l'appartement à des tiers, sous déduction évidemment du loyer dû par ma cliente pour cette période. Dans le même délai, je mets Madame K.Y.\_\_\_\_\_ en demeure de replacer tout le mobilier de l'appartement dans l'état où il se trouvait avant qu'elle ne s'arroge le droit de l'évacuer."

Il n'est pas établi que la défenderesse ait donné suite aux mises en demeure signifiées par l'avocate de la demanderesse.

**e)** Par requête du 14 août 2007, P.\_\_\_\_\_ AS a saisi la commission de conciliation en matière de baux à loyer du canton du Valais des conclusions suivantes:

I.- Les résiliations du bail du 2 novembre 1997 signifiées par l'intimée K.Y.\_\_\_\_\_ à la requérante P.\_\_\_\_\_ AS, respectivement à A.X.\_\_\_\_\_, sont absolument nulles, respectivement inefficaces.

II.- Le contrat de bail à loyer conclu le 2 novembre 1997 entre l'intimée K.Y.\_\_\_\_\_ et la requérante P.\_\_\_\_\_ AS est toujours en vigueur.

III.- Ordre est donné à l'intimée K.Y.\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine d'amende prévues [sic] par l'article 292 du Code pénal, de disposer immédiatement les meubles de la requérante P.\_\_\_\_\_ AS dans l'appartement objet du bail du 2 novembre 1997 dans l'état et l'ordre où ils se trouvaient lorsqu'elles [sic] les en a ôtés.

IV.- Ordre est donné à l'intimée K.Y.\_\_\_\_\_, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 du Code pénal, de tenir immédiatement l'appartement objet du bail du 2 novembre 1997 à l'entière disposition de la requérante P.\_\_\_\_\_ AS.

V. L'intimée K.Y.\_\_\_\_\_ est la débitrice de P.\_\_\_\_\_ AS et lui doit immédiat paiement de la somme de CHF 30'000.- avec intérêts à 5% l'an dès le 16 juillet 2007, cette

conclusion pouvant être augmentée ou précisée en cours d'instance, une fois connu le montant des profits réalisés par l'intimée en louant l'appartement objet du bail du 2 novembre 1997 à des tiers."

**13.** Le père de la défenderesse est décédé le 15 juillet 2007. La défenderesse a hérité de son père.

**14.** Par acte des 10 et 12 septembre 2007, P.\_\_\_\_\_ AS, représentée par R.\_\_\_\_\_, a cédé à la demanderesse toutes les créances qu'elle pourrait avoir contre la défenderesse, du fait des contrats de bail et d'option du 2 novembre 1997. R.\_\_\_\_\_ a fait personnellement de même, par acte du 12 septembre 2007, tout comme W.\_\_\_\_\_, par acte du 13 septembre 2007, et T.X.\_\_\_\_\_, selon acte du 14 septembre 2007.

**15. a)** Le permis de construire pour la transformation du chalet Q.\_\_\_\_\_ a été délivré le 4 octobre 2007.

**b)** Au 30 octobre 2007, le solde de la dette hypothécaire grevant l'immeuble de la défenderesse était de 455'000 fr. et le taux d'intérêt de 3.66 %.

**c)** La demanderesse a commencé les travaux de transformation du chalet le 14 avril 2008. Il n'est pas établi que la demanderesse ait eu connaissance de ces travaux avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008. Ce jour-là, alors que l'action était déjà pendante, elle a déposé devant le juge instructeur de la Cour civile une requête de mesures provisionnelles tendant à faire arrêter tous les travaux sur l'immeuble. Dans le cadre de cette procédure, la défenderesse a allégué qu'elle avait fait expertiser le chalet par la gérance [...], à Verbier. Il n'est pas établi que la demanderesse ait réclamé copie de ce rapport, ni que la défenderesse le lui ait communiqué.

**16. a)** Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 9 juillet 2008, les parties ont convenu de mettre en œuvre une expertise à titre de preuve à futur. Laurent Vago, administrateur de Laurent Vago Expertises &

Conseils Immobiliers SA, a été désigné en qualité d'expert et autorisé à s'adjoindre les services d'un co-expert.

**b)** L'expert Vago a déposé son rapport le 13 mai 2009. Un complément d'expertise a été ordonné et le rapport complémentaire a été déposé le 28 mai 2010.

L'expert s'est employé à déterminer la valeur théorique du chalet dans sa configuration avant les travaux de transformation, mais en tenant compte du potentiel d'extension, valorisé aux différents stades d'avancement du projet. Selon lui, la valeur du chalet au 28 octobre 2006 était de 2'710'000 francs (sans les travaux de transformation, mais avec le potentiel d'extension). Cette même valeur était estimée à 2'850'000 fr. au 22 mai 2007, à 3'180'000 fr. au 31 octobre 2007 (potentiel après l'octroi de l'autorisation de bâtir) et à 4'248'000 fr. au 3 juillet 2008 (compte tenu de la valeur du potentiel après l'octroi du permis de construire et des travaux d'ores et déjà exécutés à cette date).

**c)** Le co-expert Marc Nicolet, président du conseil d'administration d'Audict Fiduciaire SA, a déposé son rapport le 29 avril 2009. Un complément d'expertise a été ordonné. Le rapport complémentaire a été déposé le 4 mai 2010.

**aa)** L'expert a confirmé que, selon le contrat de bail, P.\_\_\_\_\_ AS devait payer, sur la base d'un décompte, le 28 % des charges annuelles du chalet et le 28 % des charges communes extraordinaires, préalablement approuvées par les parties. Cette clé de répartition était appliquée à toutes les charges communes, telles que l'électricité, le mazout de chauffage, les impôts fonciers et l'assurance-bâtiment. Elle a également été appliquée aux charges hypothécaires. Les décomptes présentés à la demanderesse étaient exacts. Le remboursement de la seconde hypothèque de 45'000 fr. a été opéré par la défenderesse. Les trois versements de 4'200 fr. prévus par le contrat d'option, à payer le 30 décembre sur trois ans dès 1997, correspondaient exactement à 28 % de l'amortissement annuel de 15'000 fr. relatif à la

seconde hypothèque. Il ressort du rapport d'expertise que la demanderesse a effectué deux versements de 4'200 fr. les 16 décembre 1997 et 7 janvier 1999, ainsi qu'un versement de 4'500 fr. le 9 septembre 1999 - l'expert ignore toutefois la justification du supplément de 300 francs payé à cette dernière occasion.

**bb)** L'expert s'est employé à définir l'ampleur des investissements consentis par la demanderesse dans l'appartement qu'elle occupait. Pour ce faire, il a examiné l'attestation délivrée par les époux C.X. \_\_\_\_\_ et G.X. \_\_\_\_\_, qui chiffrait les coûts du matériel installé et des travaux exécutés à 36'300 fr., et a conclu qu'il s'agissait avant tout de travaux d'entretien, le chiffre maximum pouvant être retenu à titre d'investissement étant de 18'000 fr., sans toutefois que ce montant ne constitue une plus-value de l'immeuble au moment de la mise en œuvre des travaux.

**cc)** L'expert a confirmé que, à 115 fr. près, la demanderesse s'était acquittée - avec retard, sauf en 2002 et 2003 - de tous les montants dus au titre de loyer. Selon ses constatations, la demanderesse a payé, dans le cadre du contrat de bail et du contrat d'option, 235'385 fr. entre le 11 novembre 1997 et le 26 septembre 2007, soit 128'885 fr. à titre de loyer, 74'500 du chef du contrat d'option, 18'000 fr. à titre d'investissement et 14'000 fr. en guise de participation aux frais de liquidation. Le montant cumulé au titre du seul contrat d'option, y compris l'amortissement de la dette hypothécaire et les investissements, était de 106'000 fr. (74'500 fr. + 18'000 fr. + 14'000 fr.). Il a constaté que les frais de liquidation de SI T. \_\_\_\_\_ SA s'étaient élevés à 44'860 fr. 35 (émoluments notariaux, impôt sur le bénéfice de liquidation, etc.), de sorte que les 14'000 fr. que la demanderesse aurait payé au titre de sa participation aux frais de liquidation représentent le 31.21 % de ces frais. L'expert a ajouté à ces frais le surplus d'impôt qui a dû être prélevé sur le revenu de l'actionnaire qui liquide, estimé à quelque 44'000 fr., ce qui porte les frais de liquidation à 89'000 francs. Dans cette hypothèse, la part payée par la demanderesse ne représenterait plus que le 15.7 % des

charges totales occasionnées par la liquidation. Pour justifier la prise en compte du surplus d'impôt de 44'000 fr., l'expert indique ce qui suit:

" Ces dispositions [ndr: sur la liquidation facilitée des sociétés immobilières] prévoyaient une réduction de 75% de l'impôt sur le bénéfice (provenant du transfert de l'immeuble chez les actionnaires), et une réduction de 75% également de l'impôt sur le produit de liquidation de la SI chez l'actionnaire. L'immeuble devait être transféré chez l'actionnaire. Dans la plupart des cas, il n'y avait pas de droits de mutation.

Le surplus d'impôt chez le détenteur des actions n'a pas été mentionné. En effet, le bénéfice de liquidation s'ajoute au revenu ordinaire. Il entraîne une imposition d'environ 35% au domicile de l'actionnaire qui liquide, à [...]. Compte tenu de la réduction de 75%, **nous l'estimons à Fr. 44'000 environ.**"

En partant de la prémisse que la défenderesse a dû payer un surplus de 44'000 fr. au titre d'impôt sur le revenu à la suite de la liquidation de SI T. \_\_\_\_\_ SA, l'expert a retenu que le prix d'acquisition du chalet était de 809'000 fr., réparti à concurrence de 720'000 fr. pour le prix d'achat des actions et de 89'000 fr. pour les frais de liquidation.

L'expert a ainsi pu déterminer le montant de l'investissement net que la défenderesse avait consenti à 265'200 fr., selon le tableau suivant:

	K.Y. _____	s/option A.X. _____	Net avec option
<b>Investissement immobilier</b>			
Versement 29.12.97	50'000	-	50'000
Versement 11.11.97	670'000	-	670'000
Vers. 07.11.97	-	61'600	-61'600
<b>Total brut</b>	<b>720'000</b>	<b>61'600</b>	<b>658'400</b>
<b>Endettement</b>			
Dette 20.10.97	-455'000	-	-455'000
Frais de dossier	-300	-	-300
Dette 20.10.97	-45'000	-	-45'000
	<b>-500'300</b>	<b>-</b>	<b>-500'300</b>
<b>Total initial investi</b>	<b>219'700</b>	<b>61'600</b>	<b>158'100</b>
Coût de liquidation SI 1	89'000	2 14'000	75'000
Remboursements 2ème crédit 1999-01	45'000	12'900	32'100
<b>Total avant travaux</b> x _____	<b>353'700</b>	<b>88'500</b>	<b>265'200</b>
Investissements x _____ 97-07	-	3 18'000	-
<b>Total final investi</b>	<b>353'700</b>	<b>106'500</b>	<b>265'200</b>

**dd)** La demanderesse allègue que, compte tenu de sa position de haut fonctionnaire à l'ONU, la défenderesse n'a pas eu à payer le surplus d'impôt sur le revenu de 44'000 fr. que l'expert a retenu. La critique paraît fondée. Dans un mail du 20 novembre 2006, B.X. \_\_\_\_\_ évoquait "des droits de liquidation" de 50'000 fr., que son épouse n'avait pas eu à payer "parce qu'elle n'était pas assujettie" (cf. ci-dessus ch. 14c). Requête de produire toutes pièces démontrant qu'elle se serait acquittée du paiement d'un impôt sur le bénéfice de liquidation à la suite de la liquidation de SI T. \_\_\_\_\_ SA, en sa qualité d'ancienne actionnaire à qui l'immeuble de cette société a été transféré, la défenderesse a certes produit des décisions rendues par les autorités fiscales valaisannes, mais aucune décision rendue par les autorités fiscales vaudoises, qui étaient pourtant compétentes pour percevoir un éventuel surplus d'impôt sur le revenu. Dans ces conditions, on ne peut pas retenir que la défenderesse s'est acquittée d'un montant de 44'000 fr. à ce titre.

**17.** Le 8 octobre 2007, la demanderesse a requis de la Mission permanente de la Suisse auprès de l'ONU la levée de l'immunité

diplomatique dont la défenderesse est censée bénéficier. Par lettre du 24 octobre 2007, la Mission permanente a avisé le conseil de la demanderesse qu'une réponse à sa requête lui serait adressée dans les meilleurs délais. Selon un courrier du 14 décembre 2007 de la Mission permanente de la Suisse auprès de l'ONU, adressé par la demanderesse au juge instructeur le 17 décembre suivant, le Bureau des Affaires juridiques de l'ONU à New York a levé l'immunité de juridiction de la défenderesse.

**18.** La défenderesse a soulevé l'exception de prescription à l'encontre de toutes les prétentions que la demanderesse élève à son encontre.

**19.** Par demande du 31 octobre 2007, A.X.\_\_\_\_\_ a ouvert action contre K.Y.\_\_\_\_\_, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

" Principalement

I.- Constaté que la société simple formée par A.X.\_\_\_\_\_ et K.Y.\_\_\_\_\_ en vue d'acquérir et d'exploiter le Chalet Q.\_\_\_\_\_ à Verbier, soit la parcelle n° [...], plan n° [...] de la commune de Bagnes/Verbier, a été dissoute le 28 octobre 2006 ou au plus tard le 22 mai 2007.

II.- Constaté qu'A.X.\_\_\_\_\_ et K.Y.\_\_\_\_\_ se sont entendues sur les modalités de la liquidation de cette société simple, consistant dans le rachat par K.Y.\_\_\_\_\_ de la part d'A.X.\_\_\_\_\_.

III.- Dire qu'en conséquence la société simple formée par A.X.\_\_\_\_\_ et K.Y.\_\_\_\_\_ en vue d'acquérir et d'exploiter le Chalet Q.\_\_\_\_\_, à Verbier, soit la parcelle n° [...], plan n° [...] de la commune de Bagnes/Verbier, est liquidée selon les modalités suivantes :

- K.Y.\_\_\_\_\_ conserve la propriété du Chalet Q.\_\_\_\_\_, à Verbier, soit la parcelle n° [...], plan n° [...] de la commune de Bagnes/Verbier;
- Les apports effectués par A.X.\_\_\_\_\_ lui sont restitués;
- Le bénéfice résultant de la différence entre la valeur vénale du Chalet Q.\_\_\_\_\_, à Verbier, soit la parcelle n° [...], plan n° [...] de la commune de Bagnes/Verbier et le solde de la dette, après restitution des apports d'A.X.\_\_\_\_\_ et d'K.Y.\_\_\_\_\_, est partagé par moitié entre A.X.\_\_\_\_\_ et K.Y.\_\_\_\_\_.

IV. Dire qu'en conséquence, K.Y.\_\_\_\_\_ est la débitrice d'A.X.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement des sommes suivantes :

- CHF 140'000.- (cent-quarante mille francs suisses) ;
- CHF 1'655'000.- (un million six cent cinquante-cinq millions de francs suisses),

avec intérêt à 5% l'an dès le 28 octobre 2006, ou au plus tard le 22 mai 2007.

### Subsidiairement

V.- La société simple formée par A.X.\_\_\_\_\_ et K.Y.\_\_\_\_\_ en vue d'acquérir et d'exploiter le chalet Q.\_\_\_\_\_ à Verbier, soit la parcelle no [...], plan no [...] de la commune de Bagnes/Verbier, est dissoute pour justes motifs.

VI.- Un notaire est commis à la liquidation de la société simple formée par A.X.\_\_\_\_\_ et K.Y.\_\_\_\_\_ en vue d'acquérir et d'exploiter le Chalet Q.\_\_\_\_\_, à Verbier, soit la parcelle n° [...], plan n° [...] de la commune de Bagnes/Verbier, la liquidation devant intervenir selon les modalités suivantes :

- Le Chalet Q.\_\_\_\_\_, à Verbier, soit la parcelle n° [...], plan n° [...] de la commune de Bagnes/Verbier est immédiatement vendu aux enchères;
- Les apports effectués par A.X.\_\_\_\_\_ lui sont restitués;
- Le bénéfice résultant de la différence entre le prix d'adjudication du Chalet Q.\_\_\_\_\_, à Verbier, soit la parcelle n° [...], plan n° [...] de la commune de Bagnes/Verbier et le solde de la dette, après restitution des apports d'A.X.\_\_\_\_\_ et d'K.Y.\_\_\_\_\_, est partagé par moitié entre A.X.\_\_\_\_\_ et K.Y.\_\_\_\_\_.

### Plus subsidiairement

VII.- K.Y.\_\_\_\_\_ est la débitrice d'A.X.\_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement de la somme de CHF 140'000.-, avec intérêts à 5% l'an dès le jour du dépôt de la présente demande."

La défenderesse a déposé sa réponse le 13 mars 2008, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

### **En droit:**

**I.** La présente cause est régie par l'ancien droit de procédure, la demande ayant été introduite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 404 al. 1 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272]; RO 2010 1835).

**II.** La demanderesse fait valoir, à l'appui de ses conclusions, qu'au-delà de la lettre des contrats qu'elles ont signés, les parties sont liées par un contrat de société simple, aux termes duquel elles étaient

censées unir leurs efforts et leur ressources en vue d'acquérir et d'exploiter ensemble un immeuble à Verbier, le chalet Q.\_\_\_\_\_. Elle considère que cette société simple a été dissoute et conclut au paiement de sa part au bénéfice de liquidation. La défenderesse s'en tient à la teneur littérale des accords conclus le 2 novembre 1997 et conteste l'existence d'un contrat de société simple, tout en objectant, à titre subsidiaire, qu'un tel contrat aurait de toute manière été frappé de nullité au regard des dispositions de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (RS 211.412.41). Elle considère en outre que la demanderesse ne peut tirer aucun droit du contrat d'option conclu le 2 novembre 1997, qui ne satisferait pas les conditions de forme posées par la loi.

**III. a)** La défenderesse occupe un poste de haut fonctionnaire au sein de l'Organisation des Nations Unies (ci-après: ONU), à Genève. Il convient donc de s'assurer qu'une éventuelle immunité de juridiction ne fait pas obstacle à la recevabilité de la demande. En effet, le pouvoir de juridiction civile sur une personne est une condition de recevabilité de l'instance, qui doit être examinée d'office à chaque stade du procès (ATF 133 III 539 c. 4.2 et les réf., SJ 2007 I 586). Si le juge saisi de la cause a des raisons de penser que le défendeur jouit d'une immunité de juridiction, il doit instruire d'office sur l'existence de celle-ci, sous peine de violer le droit des gens (JT 1993 III 98 c. 3c; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 323 CPC-VD).

**b) aa)** Les privilèges et immunités reconnus aux agents diplomatiques sont codifiés par la Convention sur les relations diplomatiques conclue à Vienne le 18 avril 1961 (CVRD; RS 0.191.01), approuvée par l'Assemblée fédérale le 21 juin 1963 (RO 1964 429; cf. ATF 117 III 15 c. 1, JT 1993 II 61). L'agent diplomatique jouit de l'immunité de la juridiction civile de l'Etat accréditaire (art. 31 ch. 1 CVRD). Cette immunité tombe si l'Etat accréditant y renonce en termes exprès (art. 32 ch. 1 et 2 CVRD; Bohnet, Les défenses en procédure civile suisse, in RDS [Revue de droit suisse] 2009 II 192, p. 236). En outre, si l'agent

diplomatique prend l'initiative d'ouvrir action, il n'est plus recevable à invoquer l'immunité de juridiction à l'égard de toute demande reconventionnelle directement liée à la demande principale (art. 31 ch. 1 et 2 CVRD).

**bb)** L'immunité de juridiction des organisations internationales – respectivement du personnel qu'elles emploient – ne découle pas directement de leur personnalité juridique internationale. Dès lors qu'elles ne sont pas, contrairement aux Etats, des sujets pléniers du droit international, ces organisations ne peuvent tenir leur immunité que d'un instrument de droit international public, que ce soit de conventions multilatérales entre Etats membres d'une organisation ou par des accords bilatéraux, les accords de siège avec l'Etat hôte venant au premier rang (ATF 118 Ib 562 c. 1a et les réf., JT 1994 I 126). Ainsi, les privilèges et immunités garantis à l'ONU par la Confédération suisse sont régis par le biais d'un accord conclu entre le Secrétaire général de l'organisation et le Conseil fédéral les 11 juin et 1<sup>er</sup> juillet 1946 (RS 0.192.120.1), approuvé par l'Assemblée fédérale le 29 septembre 1955 (RO 1956 1141). Le Secrétaire général, les sous-secrétaires généraux assimilés jouissent, tant en ce qui concerne leurs conjoints et enfants mineurs, des privilèges, immunités, exemptions et facilités accordés aux envoyés diplomatiques, conformément au droit de gens et aux usages internationaux; les fonctionnaires des catégories désignées par le Secrétaire général et agréés par le Conseil fédéral jouissent des privilèges, immunités, exemptions et facilités accordées aux agents diplomatiques non chefs de mission (art. V section 16 de l'accord des 11 juin et 1<sup>er</sup> juillet 1946). Les autres fonctionnaires bénéficient d'une immunité de juridiction limitée aux actes accomplis par eux en leur qualité officielle (art. V section 15 let. a de l'accord précité). L'accord précise en outre que les privilèges et immunités sont accordés aux fonctionnaires uniquement dans l'intérêt de l'ONU et non à leur avantage personnel, de sorte que le Secrétaire général pourra et devra lever l'immunité accordée à un fonctionnaire dans tous les cas où, à son avis, cette immunité entraverait l'action de la justice et où elle peut être levée sans porter préjudice à l'organisation (art. V section 17).

**cc)** Selon la pratique du Conseil fédéral, les hauts fonctionnaires internationaux, titulaires d'une carte de légitimation de type "C", jouissent du statut diplomatique, à savoir d'une immunité complète de juridiction et d'exécution pénale, administrative et civile (Manuel pratique d'application du régime des privilèges et immunités et des autres facilités, édité par la Division Etat hôte de la Mission permanente de la Suisse auprès de l'ONU; Perez, Le système des privilèges et immunités applicables aux organisations internationales en Suisse et aux délégations permanentes étrangères à Genève, Genève 1997, p. 37). Il faut en conclure que la défenderesse, en sa qualité de haut fonctionnaire de l'ONU, bénéficie en principe de l'immunité de juridiction civile.

**c)** En l'espèce, il est constant que la demanderesse a requis de la Mission permanente de la Suisse auprès de l'ONU la levée de l'immunité diplomatique de la défenderesse. En revanche, aucune des parties n'a allégué, ni n'a *a fortiori* établi, dans les formes prévues par la loi (art. 163 ss, 262 et 270 CPC-VD [Code de procédure civile du 14 décembre 1966]), que cette démarche aurait été couronnée de succès. Peu importe toutefois: comme on l'a vu, le juge doit instruire d'office la question de l'existence de son pouvoir de juridiction; s'agissant d'une question de procédure qui est soustraite à la libre disposition des parties – l'immunité de juridiction protège au premier chef l'organisation internationale du fonctionnaire concerné –, il n'est pas lié par le cadre que les parties ont assigné au procès (cf. art. 4 CPC-VD). Or il ressort d'un courrier de la Mission permanente de la Suisse auprès de l'ONU du 14 décembre 2007, adressé au juge instructeur par la demanderesse le 17 décembre suivant, que le Bureau des affaires juridiques de l'ONU, à New York, a levé l'immunité de juridiction de la défenderesse afin que la procédure civile puisse suivre son cours. Sur la foi de cette attestation, force est de conclure que la défenderesse est soumise au pouvoir de juridiction de la cour de céans et que, partant, l'action dirigée contre elle est recevable.

**IV. a)** La demanderesse était domiciliée en Suède au moment de l'ouverture de l'action. Si l'on en croit les indications figurant sur la réplique, elle a déménagé en Norvège en cours d'instance. Lorsque l'une des parties a son domicile à l'étranger, le litige est toujours de nature internationale (ATF 131 III 76 c. 2.3, JT 2005 I 402; TF 4A\_594/2009 du 27 juillet 2010 c. 2.1).

**b)** Dans le cadre de l'examen de la compétence internationale, le domicile déterminant est en général celui qui existait au moment de la création de la litispendance ("*perpetuatio fori*"; Bucher, Commentaire romand, Loi sur le droit international privé – Convention de Lugano, Bâle 2011, n. 4 ad art. 2 CL; Keller/Kren Kostkiewicz, Zürcher Kommentar, 2<sup>ème</sup> éd., Zurich 2004, n. 35 ad art. 20 LDIP). La convention concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (Convention conclue à Lugano le 16 septembre 1988 [CL]; RS 0.275.11), à laquelle la Suisse et la Suède sont toutes deux parties, est applicable dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (cf. art. 63 ch. 1 de la 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 0.275.12).

Les juridictions suisses sont compétentes pour connaître de la présente cause, que ce soit en qualité de tribunal de l'Etat où l'immeuble est situé – à supposer que le litige concerne un contrat de bail portant sur un immeuble (art. 16 ch. 1 CL) –, ou, plus généralement, en tant que tribunal de l'Etat de domicile de la défenderesse (art. 2 CL), d'autant que celle-ci n'a pas contesté la compétence de la cour de céans (art. 18 CL) et que l'on ne se trouve pas dans une matière où la convention consacre une juridiction exclusive (art. 16 CL). Ce qui vient d'être dit vaut aussi s'agissant de la compétence locale des tribunaux vaudois, dans la mesure où la défenderesse a son domicile à [...], sur le territoire du canton (art. 6 et 112 al. 1 LDIP [loi fédérale sur le droit international privé du 18 décembre 1987; RS 291]; cf. Dallafior/Götz Staehelin, Basler Kommentar, Lugano-Übereinkommen, Bâle 2011, n. 27 ad art. 2 CL).

Pour le surplus, la cours de céans est compétente *ratione materiae* et *valoris* pour connaître du présent litige (art. 74 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01], dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010).

**c)** L'examen des différentes règles de conflits dont l'application doit être envisagée conduit à admettre l'application du droit suisse. A supposer que les parties aient été liées par un contrat de société simple, celui-ci est régi par le droit de l'Etat avec lequel il présente les liens les plus étroits, soit la Suisse, où les prestations qui devaient permettre d'atteindre le prétendu but commun - l'acquisition et l'exploitation d'un chalet - devaient être accomplies (art. 117 al. 1 LDIP). Dans la mesure où le litige concerne l'exécution du contrat d'option du 2 novembre 2013, le droit suisse est aussi applicable, dès lors que la défenderesse, débitrice de la prestation caractéristique, est domiciliée sur le territoire helvétique (art. 117 al. 2 et 3 let. a LDIP). Enfin, les contrats relatifs aux immeubles et à leur usage sont régis par la *lex rei sitae* (art. 119 al. 1 LDIP), qui est encore le droit suisse.

Au demeurant, les parties ont renoncé à apporter la preuve du contenu du droit étranger dont l'application pourrait s'imposer, alors même qu'elles avaient été invitées à le faire aux termes de l'ordonnance sur preuves du 21 juin 2011, le juge instructeur ayant fait usage de la faculté que lui confère l'art. 16 al. 1 LDIP. Il s'ensuit que le droit suisse est de toute manière applicable, le cas échéant en tant que droit de substitution au sens de l'art. 16 al. 2 LDIP (Dutoit, Droit international privé suisse, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle/Genève/Munich 2005, n. 6 ad art. 16 LDIP).

**V. a)** L'interprétation et la portée des rapports contractuels qu'ont noués les parties sont controversées.

Les droits et obligations des parties n'ont fait l'objet que d'un seul acte écrit, intitulé "contrat d'option" et conclu le 2 novembre 1997. Aux termes de ce contrat, la défenderesse conférait à la demanderesse,

contre le paiement de divers montants, une option d'achat sur l'appartement n° 3 du chalet Q.\_\_\_\_\_, sis à Verbier.

**b)** Pour apprécier les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Lorsque les parties ont fixé leurs déclarations sur un support écrit, il faut se fier en premier lieu à la teneur du texte lui-même (ATF 131 III 377 c. 4.2.1, JT 2005 I 612; Wiegand, Basler Kommentar, OR I, 5<sup>ème</sup> éd., Bâle 2011, n. 19 ad art. 18 CO). La détermination d'un sens littéral univoque n'exclut toutefois pas la possibilité de recourir à d'autres critères d'interprétation. Il découle en effet de l'art. 18 al. 1 CO que les termes utilisés, même s'ils sont clairs, ne sont pas nécessairement déterminants, ce qui condamne une interprétation exclusivement littérale (Kramer, Berner Kommentar, Berne 1985, n. 11 ad art. 18 CO). Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire et indiscutable à première vue, il peut résulter du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que la lettre ne restitue pas exactement – respectivement pas entièrement – le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 c. 3.2.1, SJ 2010 I 317; ATF 135 III 295 c. 5.2, non rés. in SJ 2009 I 396; ATF 132 III 24 c. 4). Au-delà du texte et du contexte dans lequel les déclarations des parties ont été formulées, il faut également considérer les circonstances qui ont précédé la conclusion du contrat, à tout le moins si celles-ci étaient reconnaissables également pour des tiers, ainsi que la teneur des pourparlers contractuels (ATF 131 III 377 c. 4.2.1, JT 2005 I 612, SJ 2009 I 409 et les réf.; Winiger, Commentaire romand, CO I, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle 2012, nn. 33-34 ad art. 18 CO). Les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, parmi lesquelles le comportement des parties, constituent, cas échéant, un indice de la volonté réelle de celles-ci (ATF 132 III 626 c. 3.1 et les arrêts cités, JT 2007 I 423; Kramer, op. cit., n. 28 ad art. 18 CO). Si le juge ne parvient pas à déterminer avec sûreté la volonté effective des parties, il recherchera, suivant le principe de la confiance, le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les

règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (ATF 131 III 280 c. 3.1, non rés. in SJ 2005 I 512).

**VI. a)** Les contrats du 2 novembre 1997 ont été l'objet de discussions, tant avant leur conclusion qu'à partir de l'automne 2006, lorsque la défenderesse a manifesté la volonté de mettre fin à ses relations avec la demanderesse en lien avec le chalet Q.\_\_\_\_\_. B.X.\_\_\_\_\_ y a participé à plusieurs reprises, mais la défenderesse conteste que son époux fût habilité à parler en son nom. Se pose ainsi la question de savoir si les propos de B.X.\_\_\_\_\_ ont valablement engagé la défenderesse.

**b)** La représentation est un rapport juridique en vertu duquel un acte effectué par un sujet, le représentant, produit effet en faveur ou à l'encontre d'un autre, le représenté (Engel, Traité des obligations en droit suisse, Berne 1997, p. 372). Elle s'applique en premier lieu aux actes juridiques *stricto sensu* - c'est-à-dire les manifestations de volonté destinées à produire un effet juridique -, mais la représentation est également possible pour les actions juridiques - soit les comportements licites qui entraînent des conséquences juridiques (Watter, Basler Kommentar, OR I, 5<sup>ème</sup> éd., Bâle 2011, nn. 3 et 4 ad art. 32 CO; Engel, op. cit., pp. 137 s.). La représentation trouve son fondement dans la volonté du représenté, voire dans la loi. En l'espèce, toutefois, l'hypothèse d'une représentation légale résultant du mariage de B.X.\_\_\_\_\_ et de la défenderesse peut être écartée d'emblée, dès lors que l'acquisition et l'administration d'un immeuble par la défenderesse excède manifestement la satisfaction des besoins courants de la famille, pour lesquels la loi autorise chaque époux à représenter l'union conjugale (art. 166 al. 1 CC; ATF 112 II 398 c. 5, SJ 1987 p. 262; Hasenböhler, Zürcher Kommentar, Zurich 1998, nn. 30 et 40 ad art. 166 CC).

**c)** La représentation suppose la manifestation de la volonté du représentant d'agir au nom d'autrui et l'existence du pouvoir de représenter (art. 32 al. 1 CO; ATF 126 III 59 c. 1b, JT 2001 I 144; ATF 88 II 191 c. 4, JT 1962 I 612; Watter, op. cit., n. 12).

**aa)** Le représentant est réputé agir au nom d'autrui dans trois situations: il se fait connaître comme tel; il ne se fait pas connaître comme tel, mais le tiers doit inférer des circonstances qu'il existe un rapport de représentation; il est indifférent au tiers de traiter avec le représentant ou le représenté (art. 32 al. 2 CO). La communication de la volonté d'agir au nom du représenté peut être expresse ou résulter d'actes concluants (Watter, op. cit., nn. 16-17 ad art. 32 CO et les réf.). Il suffit que le tiers puisse déduire du comportement du représentant, interprété selon le principe de la confiance, qu'il existe un rapport de représentation (TF 4A\_317/2010 du 5 octobre 2010 c. 3.2.2 et les réf.).

**bb)** Les pouvoirs de représentation sont octroyés par un acte juridique unilatéral sujet à réception, par lequel le représenté manifeste au représentant sa volonté de l'autoriser à agir en son nom (Chappuis, Commentaire romand, CO I, 2<sup>ème</sup> éd., Bâle 2012, nn. 5 et 6 ad art. 33 CO; Zäch, Berner Kommentar, Berne 1990, n. 28 ad art. 33 CO). Conformément aux règles générales, la collation des pouvoirs de représentation peut intervenir en termes exprès ou par actes concluants (Watter, op. cit., n. 15). Sur le plan interne - c'est-à-dire dans les rapports entre représenté et représentant -, l'existence des pouvoirs de représentation peut être inférée de la passivité du représenté, qui tolère sans réagir des actes de représentation pendant une certaine durée (procuration tolérée, "Duldungsvollmacht"; cf. Chappuis, op. cit., nn. 11 et 12 ad art. 33 CO; Watter, op. cit., n. 16 et les réf.; Zäch, op. cit., nn. 47 ss ad art. 33 CO). Si l'examen des rapports internes révèle que le représenté n'a conféré de pouvoirs au représentant ni expressément, ni par actes concluants, le tiers ne reste pas sans protection: si les pouvoirs ont été portés à sa connaissance par le représenté et qu'il s'y soit fié de bonne foi, le représenté se trouve engagé envers lui (art. 33 al. 3 CO; ATF 120 II 197 c. 2b/bb, JT 1995 I 194; Engel, op. cit., pp. 384 s.). La communication externe des pouvoirs peut intervenir de manière expresse ou par actes concluants; comme sur le plan interne, elle peut résulter d'un comportement passif du représenté, pour autant que le tiers puisse comprendre cette attitude comme la communication de pouvoirs de

représentation (TF 4A\_313/2010 du 3 septembre 2010 c. 3.4.2.3; Watter, op. cit., n. 31 ad art. 33 CO). Celui qui laisse créer l'apparence d'un pouvoir de représentation se trouve ainsi lié par les actes accomplis en son nom (ATF 131 III 511 c. 3.2.1, SJ 2005 I 589).

**d) aa)** Dans les divers messages qu'il a adressés à la demanderesse et à son compagnon R.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ s'est constamment présenté comme le porte-parole de la défenderesse. Ainsi, dans son courrier du 26 octobre 1997, il écrivait: "K.Y.\_\_\_\_\_ a dû signer (...)", "K.Y.\_\_\_\_\_ souhaiterait (...)", "K.Y.\_\_\_\_\_ voudrait savoir (...)", "K.Y.\_\_\_\_\_ est ouverte à toute discussion (...)". C'est encore lui qui, au mois de septembre 2006, a annoncé à la demanderesse que la défenderesse entendait mettre fin à leurs relations en tant qu'elles concernaient le chalet de Verbier; il ne pouvait que représenter son épouse, puisqu'il ne participait pas personnellement aux accords noués par les parties. Au cours des pourparlers qui ont suivi, il a continué de s'exprimer au nom de son épouse (cf. courrier électronique du 25 octobre 2006: "K.Y.\_\_\_\_\_ m'a dit [...]", "K.Y.\_\_\_\_\_ va racheter ta part [...]", "K.Y.\_\_\_\_\_ va immédiatement renvoyer cet argent [...]"). La première condition de la représentation - la manifestation de la volonté d'agir au nom d'autrui - est ainsi acquise.

**bb)** Les discussions qui ont précédé l'acquisition du chalet Q.\_\_\_\_\_ ont eu lieu à quatre: la demanderesse et son compagnon R.\_\_\_\_\_, d'un côté, et la défenderesse et son époux B.X.\_\_\_\_\_, de l'autre. La demanderesse a pris part à la première visite du chalet en compagnie des époux X.\_\_\_\_\_ - Y.\_\_\_\_\_. R.\_\_\_\_\_ s'est adressé directement à la défenderesse, qui lui a d'ailleurs répondu, et, pour sa part, B.X.\_\_\_\_\_ a correspondu avec la demanderesse et son compagnon. Les contrats du 2 novembre 1997 ont été rédigés par R.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_, en présence des parties. Lorsqu'il a communiqué à la demanderesse la volonté de la défenderesse de mettre fin aux relations contractuelles qui les liaient, B.X.\_\_\_\_\_ a agi avec l'accord de son épouse. La défenderesse objecte à tort qu'elle aurait manifesté à plusieurs reprises son désaccord avec les actes de son mari. S'il est exact que, dans

son courriel du 31 octobre 1997, elle a fait part aux différents protagonistes de son opposition, la défenderesse s'en prenait toutefois au contenu de l'affaire, tel que l'envisageaient et le souhaitaient la demanderesse et son compagnon, et non pas aux actes de B.X.\_\_\_\_\_, dont elle ne s'est jamais distancée. Au vu de ce qui précède, on ne peut qu'ajouter foi aux différents témoignages recueillis, desquels il ressort que toutes les décisions relatives au chalet étaient prises en commun par la défenderesse et son époux, qui n'avaient pas de secret l'un pour l'autre. Force est ainsi de conclure que la défenderesse a bel et bien octroyé à son époux tout pouvoir de la représenter vis-à-vis de la demanderesse. A supposer que tel ne fût pas le cas – hypothèse hautement invraisemblable –, cette dernière pouvait en toute bonne foi déduire du comportement de la défenderesse l'existence des pouvoirs de représentation de B.X.\_\_\_\_\_. Il s'ensuit que la défenderesse doit se laisser opposer les actes et les prises de position de son époux.

**VII. a)** La demanderesse soutient que l'accord qu'elle a conclu avec la défenderesse présente toutes les caractéristiques du contrat de société simple.

**b) aa)** La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO). Elle est qualifiée de simple lorsqu'elle ne présente pas les caractères distinctifs d'une des autres sociétés instituées par le Code des obligations (art. 530 al. 2 CO). Dès lors que la loi ne pose aucune exigence de forme pour la conclusion d'un tel contrat (art. 11 al. 1 CO), il peut être passé par actes concluants, même à l'insu des cocontractants (ATF 124 III 363 c. 2a, JT 1999 I 402; ATF 116 II 707 c. 2a, JT 1991 I 357; Tercier/Favre/Carron, Les contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> éd., Zurich 2009, n. 7529). Dans ce dernier cas – fréquent dans la pratique –, c'est le comportement des parties qui manifeste leur commune intention d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (ATF 81 II 577 c. 2, JT 1956 I 455; Recordon, La société simple I : La notion de société et les caractéristiques de la société simple, in FJS [Fiches juridiques suisses] 676 p. 9).

**bb)** La conclusion d'un contrat de société suppose que les associés s'engagent à effectuer un apport (Chaix, Commentaire romand, CO II, Bâle 2008, n. 5 ad art. 530 CO et n. 2 ad art. 531 CO; Recordon, op. cit., p. 18). L'art. 531 al. 1 CO dispose en effet que chaque associé doit faire un apport, qui peut consister en argent, en créances, en d'autres biens ou en industrie. Il n'est pas nécessaire que les apports soient égaux; le contraire peut être convenu, même tacitement, pour autant que l'accord ne tombe pas sous le coup de la prohibition des engagements excessifs, consacrée à l'art. 27 al. 1 CC (ATF 137 III 455 c. 3.1 et les réf., JT 2012 II 120).

**cc)** Le contrat de société se distingue des contrats synallagmatiques par la poursuite d'un but commun: l'*animus* - ou l'*affectio societatis* (Chaix, op. cit., nn. 6 s. ad art. 530 CO; Recordon, op. cit., p. 20). Quand les intérêts des parties à un contrat bilatéral - tel qu'un contrat de mandat, de prêt ou de travail - s'opposent, ceux des associés convergent (TF 4C.30/2007 du 16 avril 2007 c. 4.1). Pour autant, il ne faut pas confondre le but poursuivi par la société avec les motivations individuelles des associés, qui peuvent être différentes (Fellmann/Müller, Berner Kommentar, Berne 2006, nn. 473 ss ad art. 530 CO; Recordon, op. cit., p. 20). Au surplus, il n'est pas nécessaire que la société soit conçue pour durer de manière illimitée; un but occasionnel - p. ex. la réalisation d'une opération déterminée, voire d'un acte isolé - suffit (Fellmann/Müller, op. cit., nn. 208 ad art. 530 CO; Recordon, op. cit., p. 21). A cet égard, le fait d'acquérir un immeuble ou construire un bâtiment en commun constitue typiquement le but d'une société simple (ATF 137 III 455 précité c. 3.1 et les réf., JT 2012 II 120).

**dd)** Il y a également société simple lorsqu'un des deux associés choisit de ne pas se manifester dans les rapports externes. Dans ce cas, on parle de société tacite ou occulte (ATF 81 II 520 c. 2). L'associé apparent est le seul titulaire des droits réels sur les biens sociaux, y compris ceux portant sur les apports de l'associé occulte (Fellmann/Müller, op. cit., nn. 319 et 331 ad art. 530 CO). Il agit, à l'égard des tiers, en son

propre nom et à son propre compte, et répond seul des dettes sociales (Chaix, op. cit., n. 25 ad art. 530 et n. 25 ad art. 544 CO; Tercier/Favre/Carron, op. cit., nn. 7506 et 7508). Sur le plan interne, l'associé occulte participe à la gestion des affaires de la société, le cas échéant dans la mesure prévue dans le contrat (Fellmann/Müller, op. cit., nn. 340 ss ad art. 530 CO).

**c)** La défenderesse conteste avoir poursuivi un but commun avec la demanderesse.

La défenderesse voulait acquérir un bien immobilier à Verbier pour elle et sa famille depuis plusieurs années, lorsque, en 1997, lors des fêtes de Pâques, la demanderesse lui a proposé de chercher avec elle un chalet. Peu de temps après, la demanderesse et la défenderesse ont visité le chalet Q.\_\_\_\_\_, en compagnie de B.X.\_\_\_\_\_ et de la responsable de l'agence D.\_\_\_\_\_. Là-dessus, des pourparlers ont débuté entre les parties au sujet d'une éventuelle acquisition en commun de l'immeuble. La demanderesse a été rapidement informée du fait qu'elle ne pourrait pas acquérir elle-même le chalet en raison de son domicile à l'étranger, raison pour laquelle les parties ont envisagé que la défenderesse se porterait seule acquéresse. Puis les discussions ont échoué sur la question de la répartition des quotes-parts de propriété: la demanderesse et son compagnon souhaitaient une répartition "50/50" (cf. courrier du 27 août 1997, supra ch. 4c), alors que la défenderesse plaidait pour un partage "1:2", qui aurait eu le mérite, selon elle, de correspondre mieux à "l'image officielle", dans laquelle elle serait seule propriétaire, et qui lui permettrait, le cas échéant, de se justifier vis-à-vis de l'établissement bancaire (cf. télécopies du 30 août et du 26 octobre 1997, supra ch. 4d et f).

**d) aa)** Par contrat du 2 novembre 1997, la défenderesse a conféré à la demanderesse une option d'achat sur l'appartement n° 3 du chalet Q.\_\_\_\_\_ - celui du haut -, dont l'exercice était subordonné à la réalisation des conditions légales de l'acquisition. La valeur de l'appartement était fixée, d'entente entre les parties, à 28 % de la valeur

d'ensemble du chalet. Le prix de l'option, soit 61'600 fr., correspondait à 28 % du montant total des fonds propres que la défenderesse devait investir dans l'acquisition, savoir 220'000 francs. Les charges annuelles, fixées à 4'200 fr., représentaient 28 % de l'amortissement annuel de 15'000 fr. dû par la défenderesse pour l'emprunt bancaire de 45'000 francs. En cas de levée de l'option, il incombait à la demanderesse de reprendre à son compte ce qui restait à rembourser du prêt octroyé à la défenderesse, sous déduction des charges susmentionnées. Quant au prix à payer par la défenderesse pour le rachat du droit d'emption - dans l'hypothèse où celui-ci ne serait pas exercé -, il correspondait à la différence entre la valeur vénale au jour de l'exercice du droit et la valeur au jour du contrat, savoir 201'600 fr., montant qui constitue le 28 % du prix d'achat du chalet.

**bb)** Parallèlement, la demanderesse, agissant au nom de P. \_\_\_\_\_ AS, a conclu avec la défenderesse un contrat de bail à loyer, portant lui aussi sur l'appartement n° 3 du chalet Q. \_\_\_\_\_. Le terme du contrat était fixé au 23 octobre 2000, la locataire ayant toutefois la faculté de le reconduire d'année en année. Un loyer annuel de 12'000 fr. était convenu, qui correspondait à une part de 28 % des intérêts dus par la défenderesse sur les emprunts bancaires qu'elle avait souscrits, complétée par une participation de 28 % aux charges annuelles d'entretien et de fonctionnement, évaluées à 20'000 francs. La locataire était également censée répondre des éventuelles charges communes extraordinaires, également à concurrence de 28 %.

**e)** La défenderesse plaide que, par sa lettre télécopiée du 31 octobre 1997, elle a mis définitivement fin aux discussions en vue d'une acquisition en commun du chalet. Dès lors, les contrats du 2 novembre 1997, exclusivement synallagmatiques, seraient venus remplacer le projet d'association.

L'argument ne résiste pas à l'examen. Certes, dans le courrier précité, la défenderesse a manifesté la volonté d'interrompre les négociations avec la demanderesse et son compagnon; elle se disait lasse

de leurs revendications tendant à une répartition par moitié des droits de participation. Une solution a toutefois été trouvée, sans quoi on voit mal pourquoi, trois jours plus tard, elle a signé les deux contrats susmentionnés. La principale difficulté, liée à la répartition des quotes-parts de propriété, a pu être surmontée, la demanderesse se résignant à accepter une participation de 28 %. Pour le reste, les contrats, qui doivent être appréhendés comme un tout, matérialisaient toutes les discussions qui avaient eu lieu jusque là. Comme prévu, la défenderesse serait formellement l'unique propriétaire des actions de la SI T. \_\_\_\_\_ SA, qui détenait le chalet Q. \_\_\_\_\_, solution inspirée, comme on l'a vu, par les obstacles que les parties imputaient à la législation suisse en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. Il reste que dans les relations internes des parties, la demanderesse se trouvait placée dans la position d'une copropriétaire du chalet, qui participait à l'achat de l'immeuble dans la proportion exacte de la part dont elle obtenait la jouissance. Elle prenait en outre à sa charge une part des charges financières liées à l'emprunt souscrit par la défenderesse et, lorsqu'il s'est agi de liquider la société immobilière, elle s'est acquittée d'une partie des frais y relatifs, toujours dans la même proportion.

Il résulte de ce qui précède que les parties ont décidé d'unir leurs ressources en vue du même but: acheter et exploiter ensemble le chalet Q. \_\_\_\_\_, jusqu'à ce que la loi permette à la demanderesse d'acquérir formellement un droit de copropriété. Leurs intérêts étaient convergents. Les prestations qu'elles s'engageaient à accomplir ne se trouvaient pas, comme le soutient la défenderesse, dans un rapport d'échange; elles servaient la réalisation d'un but qui doit être qualifié de commun. Peu importe, à cet égard, que la défenderesse disposât à elle seule des moyens financiers pour acheter l'immeuble: pour peu qu'il soit commun à tous les associés, on n'exige pas de l'objectif poursuivi par les associés qu'il ne puisse être atteint qu'en réunissant leurs forces. Comme on l'a vu, les motifs qui conduisent les associés à adhérer au but commun ne sont pas déterminants. Par ailleurs, le fait que, formellement, l'usage de l'appartement était dévolu à P. \_\_\_\_\_ AS, qui était aussi la débitrice du loyer, ne modifie en rien cette appréciation, tant il est vrai que cette

société était entièrement dominée par la demanderesse et son compagnon. Il est tout aussi indifférent, enfin, que la demanderesse n'ait pas participé aux négociations entreprises en vue de l'acquisition du chalet, ni qu'elle n'ait pas eu à répondre des charges du chalet à l'égard des créanciers; en effet, rien n'empêche les associés de décider que l'un d'entre eux n'apparaîtrait pas dans les rapports externes. Ce mode de procéder, qui est le propre des participants à une société occulte, est parfaitement admissible et ne change pas la qualification du contrat, qui correspond en tous points à la définition de la société simple.

Il reste encore à savoir si, en l'espèce, ce contrat a pu sortir des effets juridiques, en particulier au regard de la législation fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des étrangers.

**VIII. a)** La loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41) poursuit l'objectif de limiter l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1<sup>er</sup> LFAIE). Elle a succédé à plusieurs arrêtés fédéraux, adoptés dès le début des années 1960 (cf. Patry, Les fondements de la nouvelle loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, in RNR [Revue suisse du notariat et du registre foncier] 65/1984 pp. 329 ss). La loi subordonne l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger à une autorisation de l'autorité cantonale compétente (art. 2 LFAIE). L'autorisation n'est accordée que pour les motifs prévus par la loi (art. 3 al. 1 LFAIE).

**b) aa)** Par personnes à l'étranger au sens de la loi, on entend, notamment, les personnes physiques qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse (art. 5 al. 1 let. a LFAIE, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 mai 2002; RO 1997 II 2086; RO 2002 685; RO 2002 701), par quoi il faut comprendre les étrangers dépourvus d'une autorisation valable d'établissement (art. 2 al. 1 OAIE [Ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger; RS 211.412.411]; cf. Krapp, La Lex Friedrich, in Recueil de travaux offert à

François Gillard, Lausanne 1987, pp. 29 ss, spéc. pp. 32 s.). Des exceptions sont prévues à l'art. 7 LFAIE, en faveur notamment des héritiers légaux (let. a), des parents en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur (let. b), des frères et sœurs de l'aliénateur, lorsqu'ils sont déjà copropriétaires ou propriétaires communs de l'immeuble (let.c), etc. (cf. Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, Les contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> éd., Genève/Zurich/Bâle 2009, nn. 1275 ss).

**bb)** En 1997, au moment de la conclusion du contrat de société litigieux, la demanderesse n'était pas domiciliée en Suisse et ne pouvait acquérir un immeuble en Suisse sans autorisation, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

**c) aa)** La notion d'acquisition d'immeubles est précisée à l'art. 4 al. 1 LFAIE. Sont visées, notamment: l'acquisition d'un droit de propriété, de superficie, d'habitation ou d'usufruit sur un immeuble (let. a), l'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une part d'une personne morale dont le but réel est l'acquisition d'immeubles (let. e, dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 mars 2005; cf. RO 2005 1337) et l'acquisition d'autres droits, qui confèrent à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire d'un immeuble (let. g). Par cette dernière disposition, le législateur a voulu empêcher que l'assujettissement au régime de l'autorisation soit contourné (ATF 106 Ib 11 c. 3a; Schwander, Grundstückerwerb durch Personen im Ausland, in Koller [éd.], Der Grundstückskauf, St-Gall 1989, n. 1126). L'art. 1<sup>er</sup> al. 2 OFAIE précise ce qu'il faut entendre par d'"autres droits". Sont concernés, notamment, les baux à loyer ou à ferme de longue durée, si les accords intervenus excèdent les usages en matière civile ou commerciale et placent le bailleur dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du locataire (art. 1<sup>er</sup> al. 2 let. a OFAIE) ou le financement de l'achat d'un immeuble ou de sa construction, si les accords intervenus, le montant des crédits octroyés ou la situation financière du débiteur placent l'acquéreur dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du créancier (art. 1<sup>er</sup> al. 2 let. b OFAIE). Ce qui importe, ce n'est pas la construction juridique choisie, mais le résultat économique qui est atteint. Il peut donc s'agir également

de l'octroi de droit personnels (ATF 107 Ib 12 c. 4, JT 1983 I 142). Si plusieurs conventions ont été conclues, elles doivent être appréhendées comme un tout (ATF 106 Ib 11 c. 3a; Schwander, op. cit., n. 1128 et les réf.). Il n'est pas nécessaire que les parties aient agi dans le dessein d'éluider la loi (ATF 104 Ib 141 c. 1a; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1315).

**bb)** Comme on l'a vu, en concluant le contrat de société simple du 2 novembre 1997, les parties avaient pour but de permettre à la demanderesse d'acheter et d'exploiter le chalet Q.\_\_\_\_\_, de concert avec la défenderesse, jusqu'à ce que la loi suisse l'autorise à acquérir formellement un droit de copropriété. Dans l'intervalle, la demanderesse se voyait accorder, par le truchement de la société P.\_\_\_\_\_ AS, un droit d'usage sur l'appartement n° 3 pour une durée initiale de près de trois ans, sans préjudice d'une reconduction ultérieure du "contrat de bail" d'année en année, en faveur de laquelle elle pouvait librement opter. La demanderesse s'engageait en parallèle à s'acquitter d'une partie des fonds propres nécessaires à l'acquisition, à participer à l'amortissement de l'emprunt bancaire et au paiement des intérêts hypothécaires, le tout *au prorata* de la quote-part de l'immeuble qui lui était réservée. En cas de levée de l'option, elle devait reprendre à son compte, à concurrence de sa participation, l'emprunt hypothécaire souscrit par la défenderesse. Elle bénéficiait donc pleinement de la plus-value que le chalet était susceptible d'acquérir entre l'achat de celui-ci par la défenderesse et le moment où le droit d'option serait exercé. Dans l'hypothèse où la demanderesse renonçait à faire valoir son droit d'option, la défenderesse était tenue de lui verser une somme d'argent correspondant à la différence entre la valeur vénale du chalet à ce moment-là et le prix payé pour l'acquisition de celui-ci, soit 201'600 fr., montant qui représente le 28 % du prix d'acquisition de 720'000 francs. C'est dire que, dans les deux cas de figure, la demanderesse devait bénéficier pleinement d'une éventuelle plus-value, comme si elle avait été propriétaire de l'appartement qu'elle occupait dès l'acquisition de l'immeuble par la défenderesse. Ces prérogatives, combinées avec le droit d'usage résultant d'un contrat de bail difficilement résiliable, lui

conférait, en rapport avec l'appartement n° 3 du chalet Q.\_\_\_\_\_, une position analogue à celle d'un copropriétaire dans le cadre d'une propriété par étages. Indépendamment de sa qualification comme société simple, l'opération tombait ainsi sous le coup de l'art. 4 al. 1 let. g LFAIE.

Il s'ensuit que l'acquisition par la demanderesse des droits qui résultaient du contrat de société simple conclu le 2 novembre 1997 était subordonnée, au sens de l'art. 2 LFAIE, à une autorisation de l'autorité cantonale compétente.

**d) aa)** En vertu de l'art. 26 al. 1 LFAIE, les actes juridiques concernant une acquisition pour laquelle l'intéressé doit être au bénéfice d'une autorisation restent sans effets en l'absence d'autorisation passée en force. Ils sont nuls lorsque l'acquéreur exécute l'acte juridique sans demander une autorisation ou avant que celle-ci ne passe en force (art. 26 al. 2 let. a LFAIE). Cette sanction, qui n'était pas prévue dans les arrêtés fédéraux qui ont précédé la LFAIE, est jugée sévère en doctrine; elle se justifie toutefois par le souci d'éviter que les parties puissent maintenir un état de fait illicite après qu'un acte éludant la loi a été découvert, en introduisant une procédure d'autorisation qui pourrait durer, compte tenu des possibilités de recours, plusieurs années (Schwager, Die privatrechtlichen Bestimmungen der Lex Friedrich - Grundzüge, Grundprobleme und Ungereimtheiten, in RNR 68/1987 pp. 137 ss, spéc. pp. 145 s.). L'inefficacité et la nullité sont prises en considération d'office (art. 26 al. 3 LFAIE). La nullité est absolue et n'est pas susceptible de guérison (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1366; Schwander, op. cit., n. 1141).

**bb)** Il est constant que la demanderesse a exécuté toutes les obligations qui lui incombaient en vertu du contrat de société simple conclu avec la défenderesse. Or, l'acquisition des droits que lui conférait cet acte juridique était subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente, que la demanderesse n'a jamais obtenue ni même sollicitée, et dont elle ne remplissait pas les conditions. Il suit de là que le contrat de société simple conclu par les parties est nul au regard

de l'art. 26 al. 2 let. a LFAIE, ce qui implique le rejet des chefs de conclusions I à VI formulés par la demanderesse.

**IX. a)** Si l'acte frappé de nullité a déjà été exécuté, chaque partie doit pouvoir récupérer ce qu'elle a presté (art. 26 al. 4 let. b LFAIE), par le biais d'une action en revendication (art. 641 al. 2 et 975 CC) ou d'une action en répétition de l'indu (art. 63 CO), selon la nature des prestations en cause (Schwager, op. cit., pp. 140 s. et les réf.). En dérogation à l'art. 63 CO, l'acquéreur peut réclamer la restitution de ce qu'il a payé même s'il n'était pas dans l'erreur lorsqu'il a effectué son paiement (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1375). En outre, la règle de

l'art. 66 CO, selon laquelle il n'y a pas lieu à répétition de ce qui a été donné en vue d'atteindre un but illicite ou contraire aux mœurs, ne s'applique pas en cas de restitution fondée sur l'art. 26 al. 4 let. b LFAIE (ATF 112 II 1 c. 7a, JT 1986 I 633; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1376; Schwager, op. cit., p. 144).

**b) aa)** Il est établi par expertise que la demanderesse a payé à la défenderesse, du chef du "contrat d'option" la somme de 74'500 fr., qui correspondait au versement du prix de l'option (61'600 fr.) et à sa participation à l'amortissement de l'emprunt de 45'000 fr. souscrit par la défenderesse, assumée par la demanderesse à hauteur de 12'900 fr. (4'200 fr. + 4'200 fr. + 4'500 fr.). La demanderesse a également participé aux frais de liquidation de la SI T.\_\_\_\_\_ SA à concurrence de 14'000 francs. Ces sommes doivent lui être restituées.

**bb)** La demanderesse réclame la restitution des sommes qu'elles a investies sous forme de travaux dans son appartement. L'expert a observé qu'il s'agissait avant tout de travaux d'entretien et que le chiffre maximum qui pouvait être retenu à titre d'investissement était de 18'000 francs. Il a toutefois constaté que ce montant ne constituait pas une plus-value de l'immeuble "au moment de la mise en œuvre des travaux", par quoi il faut comprendre les travaux de grande envergure décidés par la défenderesse en 2006. Or, conformément à l'art. 64 CO, il

n'y a pas lieu à restitution, dans la mesure où celui qui a reçu indûment établit qu'il n'est plus enrichi lors de la répétition (ATF 106 II 36 c. 4, JT 1980 I 273). Si les sommes investies par la demanderesse dans l'appartement qui lui était dévolu n'emportaient aucune plus-value lorsque la défenderesse a entrepris ses travaux de transformation, tel était *a fortiori* le cas lorsque les prétentions en restitution ont été formulées. Partant, la demande est mal fondée sur ce point.

**c)** La question de la restitution des montants que la demanderesse a versé à titre de "loyer" s'avère plus délicate à résoudre.

**aa)** En présence d'un litige relatif à un contrat de durée partiellement ou entièrement exécuté – p. ex. en matière de prestations de service, de cession d'usage à titre onéreux, de rentes viagères, etc. –, la restitution des prestations selon les principes de l'enrichissement illégitime se heurte, en règle générale, à d'importantes difficultés, quand elle n'est pas tout simplement impossible (ATF 129 III 320 c. 7.1.2, JT 2003 I 331). Suivant la jurisprudence du Tribunal fédéral, il se justifie de liquider les obligations découlant de rapports contractuels de durée conformément à la volonté autonome des parties, à chaque fois en tout cas que le vice ne concerne pas les prestations réciproquement promises (ATF 129 III 320 précité c. 7.1.4, JT 2003 I 331). Dans ce cas, en effet, l'appréciation subjective des parties doit aussi être respectée lorsque le contrat est nul en application de l'art. 20 CO et qu'il s'agit de restituer des prestations qui n'ont pas de valeur marchande, ou dont la valeur ne peut pas être déterminée facilement (ATF 134 III 438 c. 2.4, JT 2008 I 541).

**bb)** Il est établi, à dire d'expert, que la demanderesse s'est acquittée, parfois avec retard, de tous les montants "dus" au titre de loyer, à 115 fr. près, ce qui représente une somme de 128'885 francs. Le vice dont souffre le contrat conclu par les parties n'affectait pas l'équilibre des prestations promises, si bien qu'il faut considérer, eu égard à la jurisprudence précitée, que les sommes versées par la demanderesse à titre de loyer correspondaient à la valeur de l'usage de l'appartement qui

lui était réservé – soit à la valeur de la prestation obtenue en échange du loyer. Il s'ensuit que la défenderesse n'a pas été enrichie des loyers versés par la demanderesse, qui n'a donc pas droit à la restitution des sommes payées à ce titre.

**X. a)** La défenderesse excipe de la prescription à l'égard de toutes les prétentions de la demanderesse.

**b)** Aussi bien l'art. 67 al. 1 CO que l'art. 26 al. 4 let. b LFAIE prévoient que les prestations fournies peuvent être répétées dans le délai d'un an courant dès le jour où la partie a eu connaissance de son droit à la répétition, mais au plus tard dans les dix ans dès la naissance de ce droit, respectivement dès l'exécution de ces prestations, ce qui revient au même (ATF 110 II 335 c. 2b).

La connaissance propre à déclencher le cours du délai annal de l'art. 67 al. 1 CO existe lorsque le créancier a acquis un tel degré de certitude sur les faits qui fondent son droit à la répétition que l'on peut dire, selon les règles de la bonne foi, qu'il n'a plus de raison ou n'a plus de possibilité de recueillir d'avantage d'informations, et qu'il dispose de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, si bien qu'on peut raisonnablement attendre de lui qu'il le fasse (ATF 129 III 503 c. 3.4, JT 2004 I 278; TF 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 c. 2.3). La certitude relative au droit de répétition suppose la connaissance de l'étendue approximative de l'atteinte au patrimoine, de l'absence de cause du déplacement patrimonial et de la personne de l'enrichi (ATF 129 III 503 c. 3.4 précité, JT 2004 I 278). Contrairement à la réglementation prévue à l'art. 26 CO en matière d'erreur essentielle, peu importe le moment où le lésé aurait pu connaître son droit de répétition en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances; seule compte la connaissance effective de la prétention (ATF 109 II 433 c. 2, JT 1984 I 314; Huwiler, Basler Kommentar, OR I, 5<sup>ème</sup> éd., Bâle 2011, n. 9 ad art. 67 CO et les réf.). La méconnaissance de la situation de droit est susceptible de justifier la

passivité du créancier (Spiro, Die Begrenzung privater Rechte durch Verjährungs-, Verwirkung- und Fatafristen, vol. I, Berne 1975, p. 186; dans ce sens: CREC I du 4 août 2010/413 c. 3a; Tribunal de commerce du canton de Zurich du 18 juin 1997 c. 2b et 3a, in ZR [Blätter für Zürcherische Rechtsprechung] 98/1999 p. 103). Le débiteur de la prétention en restitution supporte le fardeau de la preuve des conditions de la prescription (Huwiler, op. cit., n. 9 ad art. 67 CO).

**c)** Le premier apport dont la demanderesse réclame la restitution a été effectué le 7 novembre 1997. La défenderesse n'a pas allégué que la demanderesse connaissait la nullité de leur accord dès la naissance de celui-ci. Le mécanisme mis en place par l'art. 26 al. 2 let. a LFAIE n'est pas évident à saisir pour un profane, surtout si, comme la demanderesse, il est étranger aux mœurs juridiques suisses, tant par sa nationalité que par son domicile. Les parties se sont conformées fidèlement au texte des accords conclus le 2 novembre 1997, comme s'ils étaient parfaitement valables. Lorsque la défenderesse a manifesté la volonté de mettre un terme à la relation contractuelle, B.X. \_\_\_\_\_ et la demanderesse ont échangé plusieurs courriers au sujet de la liquidation de la part de celle-ci, ce qu'ils n'auraient pas fait si l'un ou l'autre avait eu conscience que le contrat de société simple était nul en vertu de la LFAIE. Dans ces conditions, il n'est pas établi que la demanderesse ait connu son droit de répétition avant le mois de janvier 2007, lorsqu'elle a consulté avocat. Le délai d'un an prévu à l'art. 26 al. 4 let. b LFAIE a commencé à courir au plus tôt à ce moment-là.

Dans ces conditions, le délai relatif de prescription n'était pas échu lorsque la demanderesse a ouvert action, le 31 octobre 2007. Il en allait de même du délai absolu de dix ans, qui courait jusqu'au 7 novembre 2007, de sorte que l'exception de prescription soulevée par la défenderesse est mal fondée.

**XI.** La défenderesse est débitrice de la somme de 88'500 francs. La demanderesse réclame le versement d'un intérêt moratoire de 5 % l'an dès le jour du dépôt de la demande.

Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an (art. 104 al. 1 CO). La mise en demeure suppose l'exigibilité de la créance et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 2 CO).

La demanderesse a adressé copie de sa demande à la défenderesse le 31 octobre 2007 et il faut présumer que celle-ci l'a reçue le lendemain. L'intérêt moratoire est ainsi dû dès le 2 novembre 2007.

**XII.**        **a)**    Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués; s'il y a plusieurs questions litigieuses et que chacune des parties obtienne gain de cause sur certaines d'entre elles, il faut apprécier leur importance respective pour déterminer si l'une des parties doit être considérée comme victorieuse et a droit à tout ou partie des dépens (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

**b)**    Les dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais des mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés d'après le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (tarif abrogé lors de l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC; RSV 270.11.6], mais qui reste applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée.

**c)**    En l'espèce, la demanderesse ne se voit allouer qu'une portion congrue de ses conclusions. Il n'empêche qu'elle obtient gain de cause sur les points essentiels du procès que constituent la représentation de la défenderesse par son époux, la qualification du contrat et la

prescription. Compte tenu de l'importance relative des questions débattues, la demanderesse a droit à des dépens réduits de cinq sixièmes, qu'il convient d'arrêter à 19'000 fr. 80, savoir :

- a 10'00 fr à titre de participation aux honoraires de  
) 0 . son conseil;
- b 500 fr pour les débours de celui-ci;  
) .
- c) 8'500 fr 80 en remboursement du sixième de son  
. coupon de justice.

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

- I.** La défenderesse K.Y.\_\_\_\_\_ doit payer à la demanderesse A.X.\_\_\_\_\_ la somme de 88'500 fr. (huitante-huit mille cinq cents francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 2 novembre 2007.
- II.** Les frais de justice sont arrêtés à 51'004 fr. 80 (cinquante et un mille quatre francs et huitante centimes) pour la demanderesse \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ à 13'212 fr. 40 (treize mille deux cent douze francs et quarante centimes) pour la défenderesse.
- III.** La défenderesse versera à la demanderesse le montant de 19'000 fr. 80 (dix-neuf mille francs et huitante centimes) à titre de dépens.
- IV.** Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

Le président :

Le greffier :

P. Muller

J. Maytain

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 13 novembre 2012, 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 :

J. Maytain