

COUR CIVILE

Audience de jugement du 30 novembre 2015

Composition : Mme BYRDE, présidente
 MM Muller et Hack, juges
Greffier : M. Cloux

Cause pendante entre :

C. _____ SA

(Me J.-C Diserens)

et

COMMUNE DE L. _____

(Me J. Haldy)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

Remarques liminaires :

En cours d'instance, huit témoins ont été entendus, dont l'avocat B._____, administrateur président de P._____ SA puis de la demanderesse, qui a déclaré connaître l'objet du litige dans la mesure où son étude avait préparé les écritures déposées par ces sociétés. Au vu de ses relations avec une partie et de son implication dans la procédure, sa déposition ne sera retenue que si d'autres éléments de preuve la corroborent. Il en va de même des déclarations des témoins [...] et [...], le premier étant l'administrateur vice-président de la demanderesse - et l'ancien administrateur de P._____ SA - alors que le second a été employé depuis la fin de l'année 1996 au sein du groupe dont cette société faisait partie et a participé au projet d'extension ici en cause. C'est avec les mêmes réserves que l'on accueillera le témoignage de D._____ qui, en tant que municipal de la défenderesse en charge du dicastère des travaux publics du 1^{er} janvier 2002 au 13 mars 2011, était très impliqué dans le litige.

La Cour retiendra en revanche les déclarations de Q._____ (employé par P._____ SA du mois de mars 1998 au mois de mai 2002 en qualité de directeur adjoint puis de directeur par intérim), qui n'avait plus de liens avec les parties à l'ouverture de la procédure et qui n'a pas d'intérêt à l'issue de celle-ci. Il en va de même des témoignages des employés de la défenderesse [...] (chef des services techniques depuis le 1^{er} décembre 2002) et [...] (responsable de la police administrative depuis le 1^{er} décembre 2008), ceux-ci n'étant pas impliqués dans le litige.

En fait :

1. La défenderesse Commune de L._____ est une commune vaudoise telles qu'elles sont recensées sur le site Internet de l'Etat de Vaud, cette liste étant un fait notoire qui peut librement être pris en compte (TF 8C_663/2012 du 18 juin 2013 consid. 6; ATF 135 III 88 consid. 4.1; TF 2C_199/2012 du 23 novembre 2012).

La société anonyme P._____ SA, sise à [...], a été fondée durant l'année 1983 et avait pour but l'exploitation d'un complexe hôtelier. Son administrateur président B._____ avait qualité pour la représenter avec signature individuelle. Dès sa création, la société a exploité l'établissement public "Hôtel P._____", sis sur les parcelles n° AAA et BBB du territoire de la défenderesse.

Les parcelles n° AAA et BBB se trouvent au lieu-dit " [...], à l'extrémité est du territoire de la défenderesse, entre la route cantonale [...] (dite "route [...])" et la plage communale, à côté du carrefour de T._____. Celui-ci est situé à la limite du territoire communal de la défenderesse, qu'elle départage de celui des communes de R._____ et [...].

Le 14 mai 1980, un "Acte constitutif de propriété par étages", relatif à la parcelle n° AAA, a été établi, qui prévoyait notamment la constitution de trente-sept lots de propriété par étages, dont un lot n° PPE L._____/ [...]81. Le 27 mai 1980, la parcelle n° BBB a été inscrite comme appartenant aux propriétaires respectifs de ce lot.

Le 28 juin 1983, P._____ SA a été inscrite au Registre foncier en qualité de propriétaire par achat du lot PPE L._____/ [...]81. Elle a été inscrite en la même qualité pour deux lots le 19 mars 1985, puis pour dix autres le 25 mai 1988 et encore sept le 12 juillet 1988. Il a été procédé de même pour un lot le 11 avril 1989, puis pour quatre autres - un à chaque date - les 5 et 10 octobre 1989 ainsi que les 6 et 10 décembre 1990, et enfin pour deux de plus les 19 avril et 19 juin 1991. En qualité de propriétaire de lots sis sur la parcelle n° AAA accueillant l'hôtel, P._____ SA était au bénéfice d'une servitude active de passage permettant le trafic

sur le domaine de deux copropriétés nommées P._____ A et P._____ B, ce domaine correspondant aux parcelles n° EEE et FFF.

La société N._____ est quant à elle propriétaire des parcelles n° CCC et DDD sises sur le territoire de la défenderesse.

Le conseil communal de la défenderesse a adopté un préavis d'un plan du quartier au lieu-dit " [...]".

Le Carrefour de T._____ se trouvait à l'intersection de la route de T._____ [...], du chemin [...], du chemin [...] et de l'accès à l'Hôtel P._____. Avant la construction d'un giratoire à cet endroit, on y trouvait une ligne blanche continue. Les automobilistes venant de [...] par la route [...] avaient alors la possibilité d'entrer à l'hôtel en tournant à gauche un peu plus loin puis en empruntant le domaine privé des copropriétés P._____ A et B ou en faisant demi-tour plus loin, à hauteur de l'Avenue [...], avant de revenir et tourner à droite par la route allant à la plage. En outre, la route [...] conduit dans ce sens à un autre rond-point, à une distance de l'ordre de 850 mètres.

2. La demanderesse allègue que l'hôtel P._____ a été créé et exploité dans des conditions qui n'étaient pas optimales. Les pièces produites à l'appui de cet allégué (courriers adressés les 11 septembre 1990 et 26 juin 1997 par B._____ à la municipalité de la demanderesse requérant notamment son concours pour permettre l'agrandissement de l'hôtel; lettre de la municipalité du 25 septembre 1990 demandant en particulier des renseignements d'ordre financier attestant de la nécessité du projet; devis estimatifs du 13 janvier 1992 détaillant deux variantes d'agrandissement; article de presse rapportant pour l'essentiel les propos de B._____ et de l'architecte du projet) ne permettent pas d'établir ces faits. Le témoin Q._____ a déclaré que selon l'historique qui lui avait été présenté lorsqu'il travaillait à l'hôtel P._____, la décision de créer cet établissement reposait sur des motifs plus politiques qu'économiques, confirmant a en outre que l'exploitation de l'hôtel était un défi de tous les

jours. Ce témoin n'est cependant entré au service de P._____ SA qu'au mois de mars 1998 et ne peut pas avoir eu personnellement connaissance de la situation antérieure à son arrivée, de sorte que son témoignage ne sera pas retenu sur ce point. Les allégations de la demanderesse quant aux conditions de la création de l'hôtel et de son exploitation initiale ne sont ainsi pas établies.

L'hôtel P._____, comprenant notamment un restaurant apprécié pour sa qualité gastronomique, a été exploité avec des chambres ordinaires.

La demanderesse allègue que la formule de l'appart-hôtel s'était révélée inadéquate à l'usage en raison d'une disponibilité insuffisante des chambres, dont le nombre était peu élevé. Ni les pièces offertes à titre de moyens de preuve (documents relatifs à l'aménagement technique et juridique d'unités de logement; article de presse; courrier de B._____ du 25 septembre 1990), ni le témoignage - à nouveau indirect - du témoin Q._____ ne permettent d'établir cette allégation, qui ne sera pas retenue.

Pendant quatorze ans, l'hôtel P._____ et son restaurant ont connu un beau succès d'estime, avec un taux d'occupation supérieur à 50%. Après quatorze ans d'exploitation et la crise des années 1990, il a fallu tirer des enseignements du caractère structurellement non rentable de l'hôtel. Il est apparu nécessaire d'envisager alternativement la fermeture ou la modernisation et l'agrandissement de l'hôtel afin de lui permettre d'être rentable, avec une capacité d'accueil suffisante, en dépit de contraintes administratives très lourdes découlant notamment du plan de quartier.

3. Durant l'année 1996, P._____ SA a sollicité une autorisation pour agrandir l'hôtel, cette solution n'étant pas celle de la facilité. La demanderesse a toujours souhaité la réouverture aussi rapide que possible de l'hôtel P._____, pour le revendre ou pour l'exploiter.

Les deux copropriétés P._____ A et P._____ B se sont inquiétées d'une augmentation du trafic en raison de l'agrandissement de l'établissement public devant être exploité par la demanderesse P._____ SA. Un certain nombre de voisins ont formé opposition à ce projet en invoquant ce motif.

Par courrier du 6 mars 1997, la Division trafic du Service des routes et des autoroutes a en particulier écrit à la Municipalité de la défenderesse qu'elle acceptait d'entrer en matière sur le projet d'aménagement d'une voie de présélection et qu'elle avait esquissé un "projet d'aménagement" à cet égard, mais qu'un projet devait lui être présenté pour approbation. La Division trafic a par ailleurs établi un plan le 25 août 1997. Par courrier du 25 septembre 1997, elle a notamment indiqué que la géométrie du projet qui lui avait été présenté était conforme au principe d'aménagement qu'elle avait admis, avec la création d'une voie de présélection pour obliquer à gauche en provenance de [...] pour entrer à l'hôtel.

Il ressort ce qui suit du procès-verbal d'une séance d'information aux opposants tenue le 16 septembre 1997:

"(...) Subsiste toujours l'existence (sic) d'une servitude de passage en faveur de P._____, servitude qui s'exerce devant les immeubles des opposants. Ceux-ci souhaitent la radiation de cette servitude. (...)"

Le 20 novembre 1997, P._____ SA d'une part et les voisins [...], [...], [...], [...], Z._____, [...] et [...] d'autre part ont signé une convention - à laquelle la défenderesse n'est pas partie - ayant la teneur suivante:

"(...)"

Préambule

Pour la compréhension de la présente convention, il est exposé ce qui suit :

1. P._____ S.A. a soumis à l'enquête publique une demande préalable d'implantation (no 13/1996), en vue de la transformation partielle et de l'agrandissement de l'hôtel P._____ .
2. Les voisins soussignés ont formé opposition. Ils craignent que l'agrandissement de l'hôtel ne génère une augmentation de la circulation sur les parcelles de P._____ A et B, dont ils détiennent en propriété des lots PPE.
3. Afin de résoudre ce problème, la société propriétaire, la Commune de L._____ et le Service des routes sont parvenus à un accord consistant à créer une présélection sur la RC 1 a permettant l'accès direct à l'hôtel par les automobilistes venant d' (...) , dans le carrefour dit de la " T._____ ", ce qui permettra d'éviter que ces automobilistes ne doivent à l'avenir emprunter la place de stationnement des immeubles P._____ A et B.
4. Vu cette modification du trafic généré par P._____ S.A., les voisins soussignés sont disposés à retirer leurs oppositions.

Cela étant, les parties arrêtent la convention suivante :

LA CONVENTION

Article premier

P._____ S.A. s'engage à entreprendre les démarches permettant la réalisation d'une nouvelle présélection vers la gauche sur la RC 1 a, au carrefour de (...) -
 , pour les automobilistes roulant dans le sens
 L._____ , conformément aux autorisations officielles des Services compétents de l'Etat et de la Commune.

Article 2

Dès cette réalisation effectuée, P._____ S.A. s'engage à prendre les mesures constructives et à poser les panneaux nécessaires pour dissuader les usagers de l'hôtel P._____ de rouler et de stationner sur les parcelles P._____ A et B.

Les mesures dissuasives prendront le caractère d'une interdiction et se traduiront notamment par des obstacles sérieux à la limite de propriété séparant le bien-fonds de P._____ S.A. du bien-fonds de P._____ B. Ces mesures consisteront notamment en un prolongement de la barrière actuelle et à la pose de un ou deux gendarmes couchés supplémentaires.

P._____ S.A. s'engage à instruire son personnel pour que celui-ci fasse respecter les engagements qui précèdent par la clientèle.

Article 3

P._____ S.A. s'engage à faire reprendre les engagements qui précèdent par tout acquéreur éventuel de l'hôtel ou du capital-actions de la société.

Article 4

La présente convention est conclue pour une durée de 25 (vingt-cinq) ans. Elle sera tacitement reconduite si elle n'est pas dénoncée par avis recommandé une année à l'avance. Toutefois, au terme des 25 ans, les parties s'engagent à tout mettre en oeuvre pour assurer le maintien de l'esprit de la présente convention.

Article 5

Moyennant les engagements qui précèdent, les voisins déclarent retirer l'opposition qu'ils ont formulée contre la demande préalable d'implantation no 13/1996. (...)"

Les voisins voulaient un engagement concret, par exemple la pose ou la prolongation d'une barrière, leur préoccupation principale étant de s'assurer qu'il n'y ait pas de véhicules de l'hôtel qui passent ou stationnent sur la propriété de la PPE. Ils voulaient utiliser tous les moyens légaux à leur disposition pour atteindre leur objectif, notamment des mesures judiciaires privées en exécution de la convention du 20 novembre 1997.

A la suite de cette convention, les voisins ont retiré leurs oppositions.

Le 18 décembre 1997, la défenderesse a délivré une autorisation préalable d'implantation n° 13 / 1996, qui a notamment la teneur suivante:

"(...) L'enquête a suscité 7 oppositions.
L'opposition de l'hoirie [...] a été retirée le 15 août 1997.
Les six autres oppositions ont été retirées le 20 novembre 1997.
Le retrait des oppositions a fait l'objet d'une convention entre P. _____ SA et les opposants. La convention portant principalement sur l'obligation de créer une présélection "tourner à gauche" pour les véhicules en provenance d'[...]. Cette convention fait partie intégrante de l'autorisation préalable d'implantation. (...)

Conditions spéciales communales

L'autorisation préalable d'implantation est périmée si, dans les deux ans dès sa délivrance, elle n'est pas suivie d'une demande de permis de construire. L'autorisation ne couvre que les éléments soumis à l'enquête publique préalable (implantation, gabarits et affectation) art. 119 LATC. (...)"

Le 14 avril 1998, le bureau de géomètres [...] a établi un projet pour l'aménagement du carrefour. Ce plan a été transmis au Service des routes et des autoroutes, qui s'est en particulier déterminé comme suit par courrier du 1^{er} juillet 1998:

"(...) Suite à une consultation au sein de notre service, nous vous informons que nous n'avons pas de remarque à l'encontre de ce projet (...)"

Par lettre du 17 août 1998, B. _____ a en particulier écrit ce qui suit à la défenderesse:

"(...) Le problème du carrefour doit également faire l'objet d'un arrangement conventionnel avec la Commune puisque c'est la commune qui sera maître de l'ouvrage et que la société devra participer financièrement à cet équipement dans une mesure qui n'a pas été jusqu'ici définie. (...)"

Le 4 septembre 1998, une séance a réuni les représentants de la Commune et l'administrateur-président de P. _____ SA. Le procès-verbal de cette séance, établi le 9 septembre 1998, est libellé comme suit :

"(...)

Ordre du jour

a) présélection tourner à gauche, RC 1a, accès Hôtel P. _____ SA et plage

b) places de parc nécessaires à l'exploitation de l'hôtel

a) Présélection

Le projet a été approuvé par le Département des infrastructures, service des routes, division entretien, par lettre du 1^{er} juillet 1998.

Il est précisé que le projet sera transmis en cinq exemplaires afin d'être soumis à l'enquête publique dans les trois communes concernées.

D'autre part, il y a lieu d'établir un dossier pour les acquisitions de terrain, ceci en trois exemplaires, qui seront soumis à l'enquête publique sur la commune de R. _____

Entre-temps la Municipalité de R. _____ s'est approchée du Service des routes pour l'étude d'une sortie sur la RC 1a à partir du plan de quartier compris dans la parcelle n° 408, propriété de (...) et 4 enfants de (...)

Après une rapide étude, il serait intéressant de créer un giratoire sur la RC 1a, au carrefour de T. _____

Les communes de R. _____ et L. _____ doivent se rencontrer à ce sujet

Le bureau d'ingénieurs (...) a établi en date du 17 août 1998 un devis estimatif pour les travaux d'aménagement d'une présélection, honoraires compris, hors TVA, pour fr 87'000.-- Il faut encore ajouter le prix d'achat des 20 m2 d'emprise à l'hoirie (...) soit environ fr 10'000.--. On peut raisonnablement se baser sur un coût de fr 100'000.--.

Répartition des frais

Cette présélection servira essentiellement à l'hôtel P. _____ mais aussi à la plage de L. _____ pendant la belle saison. La Commune de L. _____ fait une proposition à

70 % des frais à charge de P. _____ SA
30 % des frais à charge de la Commune de L. _____

Me B. _____ représentant P. _____ SA, fait une offre ferme à raison de

50 % des frais à charge de P. _____ SA
50 % des frais à charge de la Commune de L. _____

La Municipalité de L. _____ répondra à cette proposition.

Mes. _____ déclare qu'il ne voit pas d'objection en cas de réalisation d'un giratoire en lieu et place d'une présélection et à affecter la somme prévue pour P. _____ SA à la construction du giratoire. Il faudrait quand même se déterminer relativement rapidement sur ce qui va se construire.

b) Places de parc

(...)

Enquête n° 16 - 1998

Avant de délivrer le permis de construire, il faut :

- régler le problème de l'opposition de l' (...) (P. _____ SA)
- régler le problème des participations pour la présélection (Municipalité - P. _____ SA)
- régler le problème de la concession pour les places de parc (Municipalité - P. _____ SA)
- en attente les divers préavis des services cantonaux (pas encore arrivés en date du 9.9.98) (...)"

La démarche de la Municipalité de L. _____ consistant à prendre contact avec celles de R. _____ et de [...] afin de réaliser un giratoire n'a été suscitée et requise d'aucune manière par P. _____ SA. Il n'est pas établi qu'à compter de ce moment, cette dernière ait été associée aux travaux ou aux discussions. Elle n'a jamais fait obstacle à ce projet.

Se référant au procès-verbal du 9 septembre 1998, la Municipalité de la défenderesse a notamment écrit ce qui suit à B. _____ le 15 septembre 1998 :

"(...) La Municipalité maintient sa proposition de répartition des frais inhérents à la modification des présélections à raison de 30% à charge de la Commune et (sic) L. _____ et 70% à charge de P. _____ SA.

En cas de réalisation d'un giratoire intercommunal, en lieu et place de la modification des présélections, P. _____ SA versera à la Commune de L. _____ un montant forfaitaire de fr. 50'000.- (cinquante mille). (...)

Pour le bon ordre de nos dossiers respectifs, nous vous prions de bien vouloir nous retourner le double de la présente ainsi que celle (sic) du procès-verbal dûment signés et nous vous en remercions."

P. _____ SA a répondu à la municipalité de la défenderesse le 2 octobre 1998, notamment dans les termes suivants :

"(...) Je vous prie de trouver en retour le double de votre lettre du 15 septembre 1998 et du procès-verbal de la séance du 4 septembre 1998, tous deux munis de ma signature pour approbation. (...)

Il va sans dire que les engagements financiers liés à l'aménagement du carrefour et à l'aménagement des places de parc sont tous deux subordonnés à la délivrance d'une autorisation de construire définitive et exécutoire. Cela était implicitement convenu mais je crois qu'il vaut mieux le dire explicitement.

Si vous n'êtes pas en désaccord sur l'un ou l'autre des points précisés ci-dessus, je pars de l'idée que vous ne m'écrirez pas et que votre silence vaudra acceptation. (...)"

La Municipalité de la défenderesse n'a pas répondu à B. _____. Il n'est pas établi que P. _____ SA ait à aucun moment renié sa parole ni son engagement.

Il n'est pas établi que P. _____ SA ait jamais remis en question le montant de 50'000 francs.

Le 3 novembre 1998, la Commune de L. _____ a délivré de permis de construire ou de démolir n° 16 / 1998, avec la teneur suivante:

"(...)

Coordonnées : 516'475 x 146'285 N° de la (des) parcelle(s) : AAA BBB N°(s) ECA : (...) a / b
Délivré à (propriétaire) : Communauté des copropriétaires P. _____

(...)

Genre de construction : Agrandissement et transformation du complexe hôtelier

(...)

Conditions générales : Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et règlements particuliers, et aux conditions de la correspondance échangée. Il est valable deux ans dès ce jour. Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité. Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportun au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

(...)

Conditions spéciales communales (suite)

(...)

* Obligation de créer une présélection "tourner à gauche" pour les véhicules en provenance d' (...) selon projet du bureau (...) géomètre à L. _____ du 14 avril 1998, accepté par le Service des routes le 1^{er} juillet 1998, montant estimatif des travaux fr 100'000.--, réparti selon convention à raison de 70 % pour P. _____ SA et 30 % pour la Commune de L. _____ selon lettre du 15 septembre 1998

(...)"

Ce permis ne précise aucun délai pour la réalisation de la présélection, ce qui est logique dès lors que la construction de celle-ci n'incombait pas à P. _____ SA.

L'aménagement prévu par la convention du 20 novembre 1997 et par le permis de construire du 3 novembre 1998 échappait complètement à la capacité d'agir de P. _____ SA. Lorsque la défenderesse a délivré ce permis de construire, elle connaissait l'opposition des voisins et la convention du 20 novembre 1997. Il n'est pas établi que la défenderesse ait rencontré des obstacles provenant d'autorités tierces, notamment d'autorités cantonales.

4. Du mois de mars 2000 au mois de mai 2002, les conditions d'exploitation de l'hôtel P. _____ n'étaient pas optimales.

Le procès-verbal d'une séance du conseil d'administration de P. _____ SA du 3 mai 2000 mentionne la fermeture de l'hôtel P. _____ au 30 septembre 2000.

Par courrier à la Municipalité de la défenderesse du 13 juin 2001, Z. _____ a relevé que la réouverture de l'hôtel ne serait

probablement pas coordonnée avec la mise en place d'un plan de circulation, indiquant que la copropriété dont il était partie se réservait le droit d'annuler unilatéralement le droit de passage et de servitude.

On peut lire ce qui suit dans le procès-verbal d'une séance du conseil d'administration de P._____ SA du 17 août 2001:

"(...) B.Y._____ mentionne les difficultés rencontrées avec les différents intervenants du chantier et signale le nombre important d'avenants au projet. (...) Les travaux sont donc plus importants que prévus. Le maître d'ouvrage précise que toutes les décisions ont été prises pour que la relance des travaux intervienne dès le début du mois de septembre, fin de la période des vacances des entreprises. (...)

La date d'ouverture provisoire a été fixée au 1^{er} février 2002. B.Y._____ est confiant quant à l'exactitude de cette date à l'exclusion du cinéma, de la discothèque et du fitness pour lesquels il émet des réserves. (...)"

Ce procès-verbal ne fait pas d'allusion à l'aménagement routier pour faciliter l'accès à l'hôtel depuis [...].

Le 27 août 2001 B._____ a adressé à la municipalité de L._____ un courrier notamment libellé comme suit:

"(...) J'ai été fort surpris de n'apprendre que de façon indirecte, par la remise d'une copie de la lettre que la Municipalité a envoyé à Z._____ le 27 juin 2001 déjà, que votre autorité avait donné une suite à cette lettre sans en informer l'Hôtel P._____ ni le soussigné. De plus, je constate que votre autorité, dans cette lettre, répond à la question 2 d'une façon sibylline en utilisant la forme négative.

Au nom du Conseil d'administration de P._____ SA, j'estime qu'il est de l'intérêt de toutes les parties intéressées, y compris de l'intérêt public sous l'angle de la sécurité de la circulation routière et de la tranquillité du quartier, que le rond-point soit mis en œuvre dans les meilleurs délais. Je prie dès lors les autorités compétentes à savoir votre Commune ainsi que la Commune de R._____ et le Service cantonal des routes de bien vouloir communiquer d'une part à P._____ SA et d'autre part aux copropriétés P._____ A et B, de même qu'au public, les décisions prises ou à prendre et les échéances auxquelles il est permis d'attendre la réalisation et l'achèvement du rond-point. (...)"

P._____ SA a adressé une copie de cette lettre au Département des travaux publics de l'aménagement et des transports, Service des routes et des autoroutes.

La Municipalité de la défenderesse a répondu à P._____ SA par lettre du 5 septembre 2001, notamment libellée comme suit:

"(...) Comme déjà mentionné, la Municipalité de R._____ pilote seule le projet du giratoire, nous lui transmettons donc une copie de votre correspondance.

En ce qui nous concerne, nous ne pouvons que vous rappeler notre lettre du 15 septembre 1998, soit votre versement forfaitaire de CHF 50'000.- en cas de réalisation du giratoire et votre émolument annuel pour les vingt places de stationnement, à savoir CHF 10'000.- annuels tant que durera l'exploitation du complexe de P._____ SA. (...)"

Par lettre du 6 septembre 2001, la Municipalité de R._____ a informé P._____ SA du fait que l'étude du giratoire était terminée, que la version définitive venait d'être transmise au Service cantonal des routes pour approbation et que la mise à l'enquête devrait intervenir très prochainement, le giratoire devant être réalisé, sous réserve de problème particulier, dans le courant de l'année 2002.

Il n'est pas établi que P._____ SA ait reçu des garanties s'agissant de la réalisation de l'aménagement routier à cette époque.

5. Le 31 janvier 2002, P._____ SA a établi deux certificats de salaire à l'intention de [...] et [...], mentionnant que ces derniers étaient employés en tant qu'employé de maison/jardinier pour un salaire mensuel brut s'élevant alors à 4'650 fr., respectivement comme femme de chambre depuis l'année 1996 pour un salaire mensuel brut de 3'100 francs.

On peut notamment lire ce qui suit dans le procès-verbal d'une séance du conseil d'administration de P._____ SA du 12 mars 2002 :

"(...) La question est dès lors de savoir si et, le cas échéant quand, l'hôtel doit être rouvert.

Les actionnaires sont encore hésitants étant donné que personne ne se destine apparemment dans la famille Y. _____ à reprendre personnellement la responsabilité de cet établissement, M. B.Y. _____ n'ayant pas l'intention de consacrer l'essentiel de ses forces vives à P. _____ dans les années qui viennent.

Il est constaté qu'un hôtel qui reste fermé voit incontestablement sa valeur baisser. Le coût d'exploitation de l'hôtel ou plus exactement la perte d'exploitation de la période de démarrage peut être considérée comme une dépense pour la conservation du capital. L'avis majoritaire, exprimé par [...], est qu'il faut terminer l'hôtel et l'exploiter sans quoi il sera extrêmement difficile de trouver un amateur disposé à le racheter.

Le président fait observer que, l'outil physique étant remis à neuf, on est maintenant dans un 'momentum' très favorable sur le plan des facteurs humains puisqu'on a la chance de pouvoir compter sur un candidat directeur général qui jouit d'une excellente réputation et d'états de services (sic) avérés, en la personne de K. _____. De plus, l'administrateur [...] accepte de marquer de son empreinte le nouvel établissement, ce qui sera d'autant plus efficace que P. _____ pourrait compter sur l'ancien chef de cuisine du [...] (14 ans d'activité à [...]). Si l'hôtel, sans garantie aucune, parvenait à se qualifier pour 'Relais et Châteaux'; ce serait le meilleur moyen de promouvoir sa vente ultérieure. D'ailleurs, dans cette hypothèse, y aurait-il encore vente ?

Au terme d'un large débat, le Conseil unanime, d'entente avec les deux représentants de l'actionnaire majoritaire, décide de terminer les travaux et de procéder à la réouverture de l'hôtel selon un planning qui sera défini dans une séance ultérieure. (...)"

Ce procès-verbal ne mentionne pas la question de l'amélioration de l'accès routier depuis [...].

Le 22 mai 2002, K. _____, signant au nom de l'"HOTEL P. _____", a adressé deux courriers à [...] et [...] confirmant leur engagement au 1^{er} juillet 2002 en tant que femme de chambre/lingère pour un salaire mensuel de 3'500 fr. durant les trois mois de temps d'essai, augmenté par la suite à 3'750 fr., respectivement comme chef des cuisines pour un salaire mensuel de 6'900 fr. durant le temps d'essai de trois mois, ensuite augmenté à 7'800 fr. puis à 8'300 fr. dès le 1^{er} janvier 2003.

K._____ a écrit le 30 mai 2002 à [...] pour lui confirmer son engagement en qualité de chef de partie au 15 août 2002 - un report au 1^{er} septembre 2002 étant toutefois possible, l'ouverture de l'hôtel étant estimée à la mi-septembre au vu de l'état actuel des travaux - pour un salaire mensuel brut de 5'400 fr. durant le temps d'essai de trois mois, augmenté à 5'650 fr. par la suite.

Par lettre du 1^{er} juin 2002 portant - à l'instar de ses courriers ultérieurs énumérés ci-dessous - l'en-tête "P._____ HOTEL-RESTAURANT-BAR", K._____ a en particulier écrit ce qui suit à [...] :

"(...) Nous (...) vous engageons, en qualité de Night-Audit, à partir du 1 juillet prochain. Cette offre est cependant soumise à l'obtention du changement de permis, qui sera entreprise ces prochains jours avec les autorités de L._____.

Comme convenu, nous vous versons un salaire mensuel brut de FR 5200.- les premiers trois mois d'essai, puis de FR 5500.- non logé mais nourri, pendant le travail, aux conditions stipulées dans le contrat collectif suisse de travail CCNT. (...)

Nous avons pris bonne note que votre position de Night-Audit ne dépassera pas une année de service, une fois le temps d'essai terminé et vous aurez le choix, soit de la réception, soit celui du E&B. ou selon vos capacités prouvées, d'autre positions dans l'Hôtel. (...)"

Par courrier du même jour, il a confirmé l'engagement de [...] en qualité de chef de partie/pâtissier dès le 15 août 2002 - avec possibilité de repousser l'engagement au 1^{er} septembre 2002 - pour un salaire mensuel brut de 4'650 fr. durant le temps d'essai de trois mois, augmenté par la suite à 5'100 francs.

Par deux courriers du 7 juin 2002, K._____ a informé [...] et [...] de leur engagement en qualité de chefs de rang dès le 1^{er} septembre respectivement le 1^{er} août 2002 pour un salaire de 3'900 fr. durant le temps d'essai de trois mois, augmenté par la suite à concurrence de 4'300 fr. pour le premier et de 4'450 fr. pour le second. Il a à chaque fois précisé ce qui suit :

"(...) Nous vous confirmons notre accord en ce qui concerne le travail, avant l'ouverture, à savoir votre participation aux nettoyages

de toute sorte (fin de chantier) puis à l'installation des nouveaux départements, notamment le restaurant et le bar. Eventuellement à tour de rôle, à la garde du bâtiment (nocturne) ensemble avec quelques autres employés, engagés comme vous, avant l'ouverture. (...)"

Le 8 juin 2002, il a adressé deux courriers à [...] et [...], indiquant que ces derniers étaient engagés en tant que chef de rang/responsable du service du petit-déjeuner à compter du 1^{er} septembre 2002 avec un salaire mensuel brut de 4'700 fr. pour les trois mois d'essai puis de 4'900 fr., respectivement comme chef de rang/sommelier dès le 1^{er} août 2002 pour un salaire de 5'300 fr. durant les trois mois du temps d'essai, augmenté par la suite à 5'600 francs. Les deux courriers indiquent que "(réd.: les) travaux n'étant pas encore assez avancés l'ouverture est prévue pour la mi-septembre", le second courrier précisant en outre notamment ce qui suit :

"(...) Une fois la phase du lancement terminée (max 9 mois) une attribution plus précise se fera compte tenu des capacités de chacun. (...)"

Par courrier du 24 juin 2002, K._____ a confirmé l'engagement de [...] comme chef de rang dès le 1^{er} août 2002 pour un salaire mensuel brut de 4'300 fr. durant le temps d'essai de trois mois, augmenté à 4'600 fr. par la suite, confirmant au surplus l'accord de P._____ SA à ce qu'il participe à divers travaux avant l'ouverture de l'hôtel.

Par lettre du 18 juillet 2002, il a informé [...] de son engagement au 1^{er} septembre 2002 en qualité de chef d'étages pour un salaire mensuel brut de 3'600 fr. augmenté à 3'900 fr. après le temps d'essai de trois mois, précisant en particulier ce qui suit :

"(...) En ce qui concerne les dispositions légales régissant votre emploi, nous nous tenons évidemment au contrat collectif, vous rendons cependant attentif qu'une ouverture d'Hôtel comporte beaucoup d'imprévues (sic) et exige de la souplesse, de la capacité d'adaptation et motivation. Une fois la phase de l'ouverture passée, (ca. 5 mois) vous trouverez cependant une régularité de travail et d'horaires compatibles avec le niveau de l'Hôtel. (...)"

Par lettre du 25 juillet 2002, K._____ a confirmé l'engagement d' [...] comme employé de cuisine/office dès le 1^{er} septembre 2002 pour un salaire mensuel brut de 3'350 fr. durant le temps d'essai de trois mois puis de 3'600 francs. Il a réitéré ses précisions du 18 juillet 2002 quant aux nécessités du service durant la phase de l'ouverture, estimée à cinq mois.

Le 30 juillet 2002, il a écrit à [...] un courrier de confirmation d'engagement au 1^{er} septembre 2002 en qualité de sous-directeur, avec notamment les informations suivantes :

"(...) Comme convenu nous vous versons un salaire mensuel brut de Fr 6500.- à du 1^{er} septembre 2002, puis de FR 7100.- dès le 1^{er} janvier 2003. Repas et boissons pris pendant le travail, de même que le blanchiment de vos vêtements de travail sont compris dans votre salaire Une indemnité de Fr 500.- par mois vous sera versée pour frais de représentation. (...)

Dès que la phase de l'ouverture sera terminée (max. une année) nous pourrions revoir la teneur de ce contrat modifié, et, sur entente mutuelle, rédiger une nouvelle version, éventuellement plus adaptée à votre fonction et à la bonne marche de l'Hôtel. (...)"

Selon une liste des "ordres de virements" établie le 23 octobre 2002 sous référence "Période de paie: **10/2002**", l'"Hôtel P._____" a effectué divers paiements pour un montant total de 77'706 fr. 50.

Le 21 novembre 2002 s'est tenue une séance réunissant B._____, B.Y._____, [...] et K._____. On peut lire ce qui suit dans le procès-verbal de cette séance :

"(...) (Réd.: B._____) demande à K._____ d'adresser la lettre de licenciement, dictée et libellée par ses soins aux employés suivants:

[...] (Portier)
[...] (Réceptionniste)
[...] (Chef de rang)
[...] (Pâtissier)
[...] (Empl. de cuisine)
[...] (Chef de rang)
[...] (Chef de partie) /
[...] (Sommelier)
[...] (Chef de rang)

(...) Maître B. _____ demande par la suite de licencier [...] (Night Audit) et [...] (Chef de rang) en date du 23 décembre 2002 pour la date du 31 janvier 2003, conformément à la CCNT.

En ce qui concerne :

- [...] (Chef de partie) prévu le 01.11.02
- [...] (Réception) prévu le 01.12.02
- [...] (Femme de chambre) prévue le 01.11.02

Mais tous repoussés au 15.02.03 K. _____ s'engage de trouver une solution acceptable et conforme à la CCNT.

K. _____

Maître B. _____ et B.Y. _____, en connaissance de cause en ce qui concerne la démission de K. _____, donnée le 23.10.02 verbalement et le 24.10.02 par lettre recommandée, prie K. _____ cependant de rester sur place, jusqu'à la fin de son délai de congé, pourtant ramené du 30.04.03 au 31.01.03 afin d'être sur le site uniquement et sans prendre de décision aucune, concernant l'exploitation ni le chantier. K. _____ accepte sans aucune réserve ni commentaire. (...)"

Le 5 décembre 2002, P. _____ SA a établi le document suivant:

"(...)

Analyse des salaires et des charges sociales 2002
ETAT EN COMPTABILITE (Grand-livre au 16.11.02);

Salaires brut en CG :	Cpte No	Janv.	Févr.	Mars	Avr
Salaires hôtel	50100 H	17340.00	17340.00	18619.71	13640.00
Salaires restaurant	50200 R	6000.00	6000.00	10425.00	0.00
Salaires direction	50300 D	15000.00	15000.00	15000.00	23000.00
Total en CG		38340.00	38340.00	44044.71	36640.00
Moins : indem. non soumise					
(.)	H	-300.00	-300.00	-300.00	7300.7
(.)	H	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00
(.)	H	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00
(.)	D				-1000.00
(.)	H				
Total sal. Brut		37290.00	37290.00	42994.71	34850.00

Analyse des salaires et des charges sociales 2002
ETAT EN COMPTABILITE (Grand-livre au 16.11.02);

Salaires brut en CG :	Cpte No	Janv.	Févr.	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Août	Sept
Salaires hôtel	50100 H	17340.00	17340.00	18619.71	13640.00	20361.65	19736.65	18750.00	20266.65	27500
Salaires restaurant	50200 R	6000.00	6000.00	10425.00	0.00	0.00	0.00	8788.35	23780.00	42400
Salaires direction	50300 D	15000.00	15000.00	15000.00	23000.00	23000.00	8000.00	16000.00	16000.00	16000
Total en CG		38340.00	38340.00	44044.71	36640.00	43361.65	27736.65	43548.35	60016.65	85960
Moins : indem. non soumise										
(.)	H	-300.00	-300.00	-300.00	7300.7					
(.)	H	-300.00	-300.00	-300.00	-300.00					
(.)	H	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00			-450.00	-450.00	-450
(.)	D							-1000.00	-1000.00	-1000
(.)	H									-600
Total sal. Brut		37290.00	37290.00	42994.71	34850.00	41631.65	26286.65	42098.35	58566.65	83950

Salaires brut par collaborateur	Janv.	Févr.	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	13ème	Total brut sans indem.	Sal. Brut Coll. sans activité
(.)									3600.00	3600.00	3600.00			10800.00	
(.)	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00	3100.00			34100.00	
(.)									4400.00	4400.00	4400.00			8800.00	8800.00
(.)				7000.00	7000.00	7000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00			86000.00	
(.)						4636.65	5260.00	5260.00	5260.00	5260.00	5260.00			34836.65	
(.)							5200.00	5200.00	4200.00	4200.00				24900.00	
(.)								3900.00	3900.00					7800.00	7800.00
(.)										4320.00				4320.00	4320.00
(.)														11429.71	
(.)	5140.00	5140.00	5140.00	5140.00	7261.65									27841.65	
(.)	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00									75000.00	
(.)	8000.00	6000.00	10425.00											22425.00	
(.)								4850.00	4850.00					9700.00	9700.00
(.)	4650.00	4650.00	4650.00	4650.00	4650.00	4650.00	4650.00	4650.00	4650.00	4650.00				51150.00	
(.)								4300.00	4300.00	4300.00	4300.00			17200.00	
(.)								3350.00	3350.00	3350.00				15298.35	
(.)					4600.00	6900.00								11500.00	
(.)							6900.00	6900.00	7800.00	7800.00				12916.65	
(.)								5300.00	5300.00	5300.00				16200.00	14100.00
(.)								5300.00	5300.00	5300.00				21200.00	
(.)								5400.00	5400.00	5400.00				16200.00	
(.)								3900.00	3900.00	3900.00				15600.00	
Total	37290.00	37290.00	42994.71	34850.00	41631.65	26286.65	42098.35	58566.65	83950.00	81730.00	81020.00	0.00	0.00	377266.01	44320.00
Ecartis pour contrôle	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-84020.00	0.00	0.00	-84020.00	

Salaires brut par collaborateur	situation au 31.10.02	sa fiche au 31.10	indemn. vacances	Alloc. fam.	Pmt 13ème	Total sans alloc.	Total y.c. alloc.	pièr.	Remarques sur l'article 1
(.)	H	7200.00		600.00		7200.00	7200.00	2.00	
(.)	H	31'000.00				31'000.00	31'000.00	10.00	
(.)	H	4'400.00				4'400.00	4'400.00	1.00	
(.)	D	81'000.00				81'000.00	81'000.00	7.00	
(.)	H	28'336.85				28'336.85	28'336.85	5.00	
(.)	H	19'800.00				19'800.00	19'800.00	4.00	
(.)	R	7'800.00				7'800.00	7'800.00	2.00	
(.)	R					0.00	0.00		
(.)	H	10'200.00	396.56		883.05	11'479.71	11'479.71	3.00	
(.)	H	25'700.00		700.00	2'141.85	27'841.85	28'541.65	5.00	
(.)	D	75'000.00		925.00		75'000.00	75'925.00	5.00	
(.)	R	18'000.00	2'700.00	840.00	1'725.00	22'425.00	23'265.00	3.00	
(.)	R	8'300.00				8'300.00	8'300.00	2.00	
(.)	H	48'500.00		2'400.00		48'500.00	48'900.00	10.00	
(.)	R	12'900.00				12'900.00	12'900.00	3.00	
(.)	R	11'948.35				11'948.35	11'948.35	4.00	
(.)	H	11'500.00				11'500.00	11'500.00	2.00	
(.)	H	8'916.55				8'916.55	8'916.55	2.00	
(.)	R	28'500.00		450.00		28'500.00	28'950.00	4.00	
(.)	R	9'400.00				9'400.00	9'400.00	2.00	
(.)	R	15'800.00		900.00		15'800.00	16'700.00	3.00	
(.)	R	10'800.00		300.00		10'800.00	11'100.00	2.00	
(.)	R	11'700.00				11'700.00	11'700.00	3.00	
Total		285'051.85	3'096.56	7'115.00	4'945.70	303'248.01	309'363.01		

(...)"

Un document portant le titre " P._____ SA - Etat du personnel et licenciement 2002" recense vingt noms - parmi lesquels K._____ ne figure pas -, une colonne intitulée "licencié au" indiquant, pour quatorze d'entre eux, une date comprise entre le 31 octobre 2002 et le 31 mars 2003.

Dès le 13 décembre 2002, le projet de giratoire a fait l'objet d'une étude par le bureau [...].

Le 14 janvier 2003, une note d'entretien au sujet du licenciement du personnel a été établie, avec en particulier la teneur suivante :

"(...) Par rapport à la liste nominative du 24 octobre 2002, les personnes suivantes ont reçu leur lettre de licenciement et l'ont acceptée sans autre difficulté:

- [...], licencié pour le 31 décembre 2002
- [...], licencié pour le 31 octobre 2002
- [...], licencié pour le 30 novembre 2002
- [...], licencié pour le 30 novembre 2002
- [...], licencié pour le 31 décembre 2002
- [...] : a donné son congé pour le 31 décembre 2002
- [...], licencié au 31 décembre 2002
- [...], licencié pour le 30 novembre 2002
- [...], licencié au 31 octobre 2002
- [...]: acceptation de ne pas entrer en service et que le contrat soit résilié, selon lettre du Président du 27 novembre et acceptation par [...] du 28 novembre 2002
- [...], licencié pour le 28 février 2003, à la suite d'un accident, ce qui explique ce décalage
- [...], licencié pour le 30 novembre 2002
- [...]: voir ci-dessous
- [...], licencié pour le 30 novembre 2002.

Note

Quatre employés, dont l'entrée en fonction était prévue pour le 1^{er} novembre 2002 ([...], [...] et [...]) ou pour le 1^{er} décembre 2002 ([...]) se sont vu offrir, à une époque antérieure, par le Directeur, une proposition de repousser leur entrée en fonction pour le 15 février 2003. Sur ces 4 personnes, les cas ont été liquidés comme suit:

- [...], comme dit ci-dessus, a accepté purement et simplement de renoncer au contrat de travail et de ne pas entrer en fonction du tout.
- [...] en a tiré les conséquences en envoyant sa propre lettre de congé.

Deux cas restent en suspens, à savoir celui de [...] et de [...]. Pour tous les deux, les données sont les mêmes. Au bénéfice d'un contrat de travail daté respectivement du 19 septembre 2002 et du 31 juillet 2002, ces deux employés se sont vu offrir par une première lettre de la Direction du 28 octobre 2002 un report de leur entrée en service au 15 février. Ces deux personnes n'ont pas réagi à la suite de cette lettre ni négativement, ni positivement. Suite aux décisions prises par le Conseil d'administration le 21 novembre 2002, décisions qui consistaient à licencier tout le monde sauf les 5 personnes restantes, le Directeur a écrit aux deux intéressés à chacun une lettre datée respectivement du 29 et du 25 novembre 2002. Cette lettre proposait un report sine die de l'entrée en fonction, compte tenu du fait que l'hôtel ne pouvait déterminer la date de sa réouverture. [...] a répondu négativement (« lu et refusé ») le 3 décembre 2002. [...] a répondu positivement, sans préciser la date. La question est évidemment de savoir quel est le statut juridique de ces deux employés. Cette question sera examinée ces prochains jours.

En ce qui concerne le cas de [...], il se complique en raison du fait que cette personne a obtenu des prestations de la Caisse de chômage auprès de l'Office de paiement [...], selon décompte du 18 décembre 2002 pour les mois de novembre et décembre 2002. De l'avis du Président, s'il y a chômage, c'est qu'il y a eu aux yeux de la Caisse de chômage licenciement. Le Directeur estime que, selon un usage ou une règle à laquelle il se réfère et que le Président conteste, l'employeur devrait payer pendant le premier mois de chômage la différence entre l'indemnité de chômage et le salaire nominal. Autre question à examiner. (...)"

Le document intitulé " P._____ SA - Etat du personnel et licenciement 2002" et la note d'entretien du 14 janvier 2003 n'indiquent pas les motifs des licenciements effectués.

6. Le 20 janvier 2003, Me S._____ a adressé à B._____ une lettre tendant à obtenir de P._____ SA qu'elle prenne des mesures constructives pour empêcher l'accès et le stationnement des véhicules sur la parcelle des PPE P._____ A et B, dans les termes suivants :

"(...) J'ai été consulté par la communauté des copropriétaires des PPE P. _____ A & B. (...)

Avec la réalisation (réd.: du giratoire mis à l'enquête), le maintien d'une servitude pour tous véhicules grevant les parcelles EEE et FFF au profit de la parcelle AAA ne se justifie plus. Conformément à l'art. 736 CC, les deux PPE P. _____ A et B demandent une libération partielle de cette servitude, qui pourrait être maintenue comme servitude de passage à pied.

(...)

Si j'ai bien compris, avec les travaux d'agrandissement qui sont en voie d'achèvement, l'Hôtel P. _____ va doubler sa capacité d'accueil. Conformément à l'art. 739 CC, les besoins nouveaux du fonds dominant ne doivent pas entraîner une aggravation de la servitude.

Avant la prochaine ouverture de l'hôtel transformé, il conviendrait de reprendre la discussion sur les mesures concrètes qui peuvent être prises pour dissuader les usagers de l'hôtel P. _____ de rouler et de stationner sur les parcelles P. _____ A et B, comme déjà mentionné à l'art. 2 de votre convention de 1997. (...)"

Par préavis municipal n° 05-2003 du 6 mars 2003, la Municipalité de la défenderesse a sollicité son Conseil communal d'autoriser la construction d'un giratoire au carrefour de T. _____, devisé à 1'020'000 fr., et de lui accorder un crédit à cet effet de 350'000 fr., sous déduction de 50'000 fr. de participation par P. _____ SA. La Municipalité a souligné ce qui suit:

"(...) Ce carrefour, aménagé en giratoire, permettra de résoudre plusieurs problèmes actuels qui iront en s'aggravant au cours de ces prochaines années:

- Permettre l'accès dans de bonnes conditions de sécurité à l'hôtel P. _____ et au parking de la plage.
- Permettre l'accès dans de bonnes conditions de sécurité aux dernières constructions du quartier de [...], sur le territoire de la Commune de R. _____;
- Sécuriser les circulations dans un carrefour parcouru actuellement à des vitesses élevées ; protéger en particulier les piétons traversant la [...] (liaison piétonne entre R. _____ et les bords du lac).
- Offrir la possibilité aux cars postaux de rebrousser à cet endroit-là.
- Marquer l'entrée dans l'agglomération [...] et obliger les automobilistes à ralentir lorsqu'ils rentrent dans le domaine bâti.

La Commune de L. _____ a l'obligation de créer une présélection pour permettre aux usagers venant d' [...] de se rendre à la plage et surtout à P. _____ suite à la délivrance du permis de construire de l'agrandissement de l'hôtel. Une participation de la société P. _____ SA, à hauteur de 50'000.- a été convenue avec cette dernière et sera exigée lors de la délivrance du permis d'habiter. (...)"

Dans son rapport du 5 mai 2003, la Commission permanente des finances et de l'informatique du Conseil communal de la défenderesse a prié cette instance de ne pas accorder à la Municipalité un crédit de 350'000 fr., pour les motifs suivants:

"(...) Après discussion, les membres de la commission constatent que cette dépense

- ▲ est trop importante pour la Commune de L. _____ par rapport aux autres communes concernées (notamment [...])
- ▲ n'est pas prioritaire en regard des investissements importants en cours et à venir
- ▲ qu'elle n'est pas prévue dans la planification financière,
- ▲ que l'engagement d'une participation de l'hôtel P. _____ à concurrence de CHF 50'000 n'est pas suffisante (sic) et pas encore acquise (sic). (...)"

Dans son propre rapport, la Commission chargée d'étudier le préavis municipal relatif à la demande de crédit de 350'000 fr. pour la réalisation du giratoire de T. _____ a en particulier relevé ce qui suit:

"(...) Cet accès à l'hôtel pour les véhicules en provenance de [...] a été garanti à la société P. _____ par la Commune lors de la délivrance du permis de construire Ce projet se limitant à une signalisation au sol a été abandonné, car le concept d'un giratoire lui a été préféré; (...)."

3. ASPECTS FINANCIERS

Les points d'achoppement pour les membres de la commission sont:

- la faible participation de la commune de [...];
 - l'incertitude de la participation de l'Hôtel P. _____;
 - l'incertitude de la participation réelle de l'Etat de Vaud pour un montant de CHF 250'000.-, le Canton ne veut pas confirmer par écrit son engagement oral;
 - le faible bénéfice pour la population [...].
- (...)

En ce qui concerne l'Hôtel P. _____, il subsiste un certain nombre d'incertitudes; en tout état de cause, la municipalité n'accordera le permis d'habiter qu'après le paiement des CHF 50'000 promis.

(...)

Face à l'incertitude de certains financements et compte tenu du faible bénéfice de la création du giratoire pour la population [...] (il

ne concerne que l'Hôtel P. _____ et accessoirement la plage de L. _____ en période estivale, car il n'y a pas d'autre possibilité de développement de la commune à cet endroit), la commission estime que le crédit demandé de CHF 350'000.- par le préavis municipal n° 05-2003 est disproportionné par rapport à celui alloué par les autres communes et les particuliers concernés. (...)"

Il n'est pas établi que la défenderesse avait des motifs de douter de la solvabilité de la demanderesse.

On peut lire ce qui suit dans le procès-verbal d'une séance ordinaire du Conseil communal de la défenderesse du 27 mai 2003:

"(...) D. _____

Réponses aux différentes questions posées lors du dernier Conseil:

(...) Giratoire de T. _____

Ce giratoire fait partie du plan directeur des routes de la Commune de L. _____ et ce projet a été sélectionné par le Département des infrastructures. Voté en son temps par le Conseil, il est clair que, à cause des engagements pris avec la direction de l'hôtel P. _____ SA, il faut réaliser un accès direct en provenance de [...] pour la desserte de cet établissement de la Plage. (...)

11. PM N° 05/2003 relatif à une demande de crédit de CHF 350'000,-- pour la réalisation du giratoire au carrefour de T. _____. Rapport de la commission ad hoc
(...)

Dans ses conclusions, la commission rejette à l'unanimité ce préavis. Le rejet est avant tout motivé par *l'incertitude de certains financements*.
(...)

(Réd.: Le conseiller communal [...]) rappelle les propos de M. le Syndic qui expliquait que les finances de la commune en sont pas bonne et un projet plus conforme aux besoins de L. _____ devrait être étudié.
(...)

(Réd.: Le conseiller communal [...]): en conclusion, L. _____ paierait CHF 300'000,-- alors qu'elle n'a en réalité besoin que de quelque CHF 120'000,-- pour palier à ses besoins - surtout l'accès à l'hôtel que la commune est tenue de réaliser pour pouvoir délivrer le permis d'habiter. (...)

(Réd.: Le conseiller communal [...]): le (sic) CoFin relève que les CHF 50'000,-- dus par P. _____ SA n'est pas encore acquise (sic) et craint que cette somme soit versée aux calanques (sic) grecques!

M. le Syndic [...]: cela fait partie d'une convention et est soumise au permis d'habiter, par contre L._____ est tenue de créer un accès. Si cela ne se fait pas, P._____ SA pourrait traîner la commune en justice.

La Municipalité, au vu du débat de ce soir, décide de retirer ce préavis.
(...)

Annexe au PV du 27.05.2003

Commune de L._____

Bilan synoptique au 31 décembre 2002

(...)

*Endettement net 2002 - 6'335'123 Endettement net 2001 -
4'445'219
(...)"*

7. Le 31 juillet 2003, P._____ SA a été inscrite au Registre foncier en qualité de propriétaire par achat du bien fond n° PPE L._____/ [...]95.

8. Dans un nouveau préavis municipal du 11 septembre 2003, la Municipalité de la défenderesse a sollicité du Conseil communal l'autorisation de construire un giratoire au carrefour de T._____, devisé à 666'000 fr., et l'octroi d'un crédit de 210'000 fr., sous déduction d'une participation de 50'000 fr. à charge de P._____ SA. Elle y a indiqué ce qui suit:

"(...) La Commune de L._____ a l'obligation de créer une présélection pour permettre aux usagers venant d' [...] de se rendre à la plage et surtout à P._____ suite à la délivrance du permis de construire de l'agrandissement de l'hôtel. (...) Si L._____ ne tient pas son engagement, la Commune se dirige vers des difficultés juridiques. (...)"

On peut en particulier lire ce qui suit dans le procès-verbal, établi le 12 septembre 2003, d'une assemblée générale ordinaire de la copropriété PPE "P._____ A& B" tenue le 21 août 2003:

"(...) **8. Construction du giratoire**

L'Administrateur passe la parole à Z._____, qui a suivi de près ce dossier.

Ce dernier rappelle qu'à l'époque, sept copropriétaires ont fait opposition à l'agrandissement de l'Hôtel P._____ afin d'obtenir un plan de circulation favorable à la copropriété.

Cette opposition a finalement été levée, à la condition expresse que ce plan de circulation se fasse. Une convention a été établie à cet effet.

Après 5 ans, enfin un plan a été réalisé par un ingénieur pour la création d'un giratoire au carrefour de T._____.

Il s'avère que la commission des finances de la commune de L._____ a mis un droit de veto sur ce projet, attendu qu'elle estimait les participations financières de [...] et de l'Hôtel trop faibles.

Si la situation actuelle devait perdurer, les dispositions nécessaires ont d'ores et déjà été prises en collaboration avec l'Administrateur et le comité auprès de S._____.

Z._____ ajoute que, bien que ne faisant pas partie du comité, il continuera à travailler au sein de ce dernier dans le cadre de cette affaire afin d'obtenir le fait que l'accès de l'Hôtel ne se fasse plus par le droit de passage réciproque liant les deux propriétés.
(...)

[...] confirme que le but des transactions de S._____ est de supprimer le droit de passage à pied et à tout véhicule devant la copropriété, tout en maintenant celui, côté [...], en faveur des copropriétaires souhaitant se rendre en direction de l'Hôtel.

Z._____ ajoute que ce droit de passage - qui fait l'objet d'une servitude - est en tout temps re-négociable, ce d'autant plus que les travaux d'agrandissement de l'Hôtel P._____ visent à doubler sa capacité d'accueil.

Un échange de vues a ensuite lieu entre les copropriétaires sur les travaux de rénovation de cet établissement et leurs conséquences.

Quoi qu'il en soit, l'Administrateur confirme que la Régie suit ce dossier de près, en collaboration avec le comité des immeubles et que les mesures appropriées seront prises le moment venu. (...)"

Dans un courrier du 20 octobre 2003 adressé aux municipalités de L._____, R._____ et [...], B._____ a relevé ce qui suit:

"(...) Sans nouvelles récentes au sujet de l'état d'avancement de la construction du giratoire dont dépend l'accès à l'Hôtel P. _____ SA., en ma qualité de Président du Conseil d'administration de cette dernière société, je vous serais très obligé de bien vouloir me faire part de l'état du projet et de la date à laquelle, selon la planification actuelle, le giratoire sera opérationnel. (...)"

La Municipalité de [...] a répondu par lettre du 29 octobre 2003, indiquant que le dossier était en mains de la Municipalité de R. _____, qui ne manquerait pas de l'informer.

La Municipalité de la défenderesse a écrit le 4 novembre 2003 à P. _____ SA, indiquant avoir déposé au mois de septembre 2003 un nouveau préavis, l'exécutif communal étant dans l'attente d'un rapport afin de porter ce point à l'ordre du jour d'une prochaine séance du Conseil communal. Il n'a pas indiqué dans quel délai le giratoire serait opérationnel, et a demandé un prompt versement de la participation de 50'000 fr. de P. _____ SA.

Il n'est pas établi que des démarches aient alors été entreprises par la défenderesse.

Par lettre du 5 novembre 2003, P. _____ SA a répondu dans les termes suivants:

"(...) Premièrement (réd.: votre lettre) confirme que le dossier est toujours retardé pour des raisons qui tiennent à la Commune de L. _____ et non aux autres intervenants (Communes de R. _____ et de [...] et Etat de Vaud).

(...) Dois-je rappeler à l'autorité [...] que l'ouverture de l'hôtel est retardée notamment par ce problème d'accès dont le retard, selon les derniers événements, n'est dû qu'à l'incurie de la Commune de L. _____.

Avant qu'un seul franc ne soit versé à la Commune de L. _____, il conviendrait que la Commune de L. _____ fasse son devoir et son travail pour permettre à P. _____ SA de faire fructifier les montants considérables que cette société a investis afin d'offrir à la Commune et à la région un équipement touristique sans pareil. (...)"

On peut en particulier lire ce qui suit dans le rapport de la commission chargée d'étudier le préavis de la Municipalité du 11 septembre 2003:

"(...) La Commission estime que la situation financière difficile de notre commune et les importants investissements à venir l'obligent à privilégier des projets essentiels au bien-être des habitants de L. _____; à cet égard, le rond-point de T. _____, dont une majorité de la commission ne conteste pas l'utilité, pourrait attendre.
(...)

Enfin, il convient de tenir compte de l'engagement de notre commune à l'égard de P. _____ SA.

Compte tenu de tous ces éléments, la commission unanime propose au Conseil Communal d'amender le préavis en réduisant la somme forfaitaire allouée à ce projet à 130'000 frs., étant entendu que ce montant comprend la participation de 50'000 frs. Que la Société P. _____ SA, participation liée à l'obtention du permis d'habiter, devra verser à la commune."

Le 13 novembre 2003, la Municipalité de R. _____ a écrit ce qui suit à celle de la défenderesse :

"(...) Permettez-nous de vous faire part de notre grand étonnement. En effet, le 21 octobre 2003, Messieurs [...] (réd.: syndic) et D. _____ (réd.: municipal de la défenderesse), lors d'une séance à [...], ont demandé expressément à la Municipalité de R. _____ d'attendre que celle de L. _____ lui transmette des éléments de réponse avant d'écrire à Me B. _____. Sur cette base et en toute bonne foi, la Municipalité n'a pas écrit à Me B. _____ pour le tenir au courant de cette affaire, attendant patiemment que la vôtre lui donne les renseignements promis!

Pour rappel, en ce qui concerne les communes de [...] et la nôtre, les crédits ont été acceptés il y a plusieurs mois, et nous attendons toujours sur la décision de votre Conseil communal pour avancer dans cette affaire. (...)"

Le procès-verbal d'une séance du Conseil communal de la défenderesse du 25 novembre 2003 a en particulier la teneur suivante :

**"(...) 9. PM N° 19/2003 concernant le projet d'arrêté d'imposition pour l'année 2004
Dépôt du préavis et rapport de la CoFin**

(...) [...]: depuis 1999 la CoFin tire la sonnette d'alarme quant à la marge d'autofinancement communale.

**(...) 11. PM N° 11/2003 relatif à une demande de crédit de CHF 210'000,-- pour la réalisation du giratoire de T. _____.
Rapport de la Commission ad hoc**

[...]: (...) Il ne fait aucun doute, en effet, aux yeux de la commission ad hoc que P. _____ SA participera à hauteur de CHF 50'000,-- dans le cadre de ce giratoire; la Municipalité l'ayant clairement précisé tant lors du dépôt du premier préavis que lors des

discussions au sujet de ce deuxième préavis. Il faut dès lors faire confiance à la Municipalité à ce sujet.

[...]: le problème n'est pas dans la confiance envers la Municipalité mais bien envers P. _____ SA et Me B. _____.
(...)

D. _____ : il ne faut toutefois pas oublier que la Municipalité est tenue, vis-à-vis de P. _____, de réaliser le giratoire.
(...)

le Conseil communal de L. _____

(...)

décide

- d'autoriser la Municipalité à entreprendre avec les communes de [...] et R. _____ la construction d'un giratoire au lieu dit « T. _____ »
- de lui accorder pour ce faire un crédit forfaitaire de CHF 130'000,-- dont seront déduits CHF 50'000,-- dus pas (sic) P. _____ SA. (...)"

Il n'est pas établi que le problème de confiance mentionné lors de cette séance était fondé sur des éléments concrets.

Les trois communes responsables de cet aménagement d'accès routier ont écrit à P. _____ SA une lettre du 22 janvier 2004, qui a la teneur suivante:

"(...) Le 23 décembre 2003, des représentants des Municipalités de [...], L. _____ et R. _____ se sont réunis à [...] pour prendre une décision quant à la réalisation éventuelle du giratoire de T. _____.

Après discussion, au vu des crédits accordés par les organes délibérants et communes concernés, la décision était prise d'un commun accord de renoncer à cet ouvrage, le montant nécessaire n'étant pas atteint.

En ce qui concerne l'accès de P. _____ par une éventuelle présélection, nous vous laissons le soin de prendre contact avec la commune de L. _____. (...)"

Dans le cadre d'un litige découlant du refus de la défenderesse de planifier respectivement modifier la planification des parcelles n° CCC et DDD, le Département des infrastructures a admis le recours formé par N. _____ pour déni de justice.

La Municipalité de la défenderesse a dû revenir au projet de présélection. Un article de presse a rapporté les propos du Syndic de la défenderesse selon lesquels la présélection devrait être en place à l'automne 2005.

Le 15 juillet 2005, la Municipalité a adressé à P. _____ SA un courrier notamment libellé comme suit :

"(...) Par la présente, nous vous informons que le dossier concernant l'aménagement d'une présélection sur la Route [...], soit devant le complexe de P. _____, a été transmis le 3 juin 2005 pour consultation préalable auprès des services cantonaux concernés.

Nous précisons également que ces derniers ont accusé réception du dossier complet le 30 juin dernier. Par conséquent, vous trouverez en annexe le plan de situation du projet soumis. (...)"

La Municipalité et un tiers ont signé une "convention relative à la cession des terrains et droits nécessaires à la réalisation du projet" en lien avec la construction d'une voie de présélection pour l'hôtel P. _____.

Le projet de sélection a fait l'objet d'un avis d'enquête, les dossiers pouvant être consultés du 21 octobre au 21 novembre 2005.

La Municipalité de la défenderesse a établi un préavis n° 7-2006 du 9 février 2006, qui a en particulier la teneur suivante:

"(...) **1. PREAMBULE**

(...) Ce carrefour, aménagé par une voie de présélection, permettra de résoudre l'accès en venant d' [...] à l'Hôtel P. _____ et au parking de la plage.

2. HISTORIQUE

(...) Depuis une quinzaine d'années, de nombreuses variantes de giratoire ont été étudiées mais ce principe a été abandonné car le montant nécessaire à sa réalisation n'était pas assuré. (...) (réd.: Le projet de présélection) a reçu l'aval des Communes de R. _____ et [...]. (...)

4. ASPECTS FINANCIERS

La Commune de L. _____ a l'obligation de créer une présélection pour permettre aux usagers venant d' [...] de se rendre à la plage et surtout à P. _____ suite à la délivrance du permis de construire de

l'agrandissement de l'Hôtel [...P._____ ...]. Une participation de la société P._____ SA a été convenue avec cette dernière. Cette clause est une exigence liée à la délivrance du permis d'habiter. Si la Commune ne tient pas son engagement, elle s'expose à des difficultés juridiques.

(...) **6. CONCLUSIONS**

En conclusion de son préavis, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

Le Conseil communal de L. _____

(...)

décide

- d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux pour la modification du carrefour de T. _____,
- de lui accorder pour ce faire un crédit de Fr. 187'000.- dont sera déduite la participation de la société P. _____ SA, (...)"

La commission chargée d'examiner le projet de sélection a rendu un rapport dans lequel elle a en particulier relevé ce qui suit:

"(...) (Réd.: Les) membres de la commission sont restés perplexes. Ils ont pu constater que les travaux étaient achevés et qu'il était tout à fait possible d'accéder à l'hôtel.

1. Historique

D. _____ a rappelé que la mise à l'enquête (capacité d'accueil doublée!) de P. _____ SA avait soulevé dès le départ un « tollé » des blocs d'habitation privés situés à l'ouest (...). La Municipalité a proposé de jouer le rôle de médiateur, afin de débloquer la situation. Elle a signé une convention qui réglait les litiges avec les voisins, mais qui obligeait surtout la commune à entreprendre un aménagement routier 'de type présélection'. P. _____ s'engageant à assumer les 70 % des frais d'aménagement. (...) (Réd.: La) Municipalité est entrée en négociation concernées par un projet plus ambitieux de giratoire. P. _____ SA, au vu de la tournure « intercommunale » que prenait l'affaire, a proposé alors de fixer sa participation à hauteur de 50'000 francs.

2. Participation P. _____

(...) (Réd. : D. _____) a néanmoins reconnu que seule une « charge financière notariée » garantirait réellement le respect strict de l'engagement financier de P. _____, ce qui, au vu de l'état des relations entre Maître B. _____ et la Municipalité devait être tout simplement exclu.

La commission a constaté que les lettres contenaient bien ou des propositions des uns, ou des décisions des autres (sic), mais pas d'acceptations mutuelles ; elle s'est demandée dans un premier

temps si cet ensemble de courriers équivalaient (sic) à une convention ; elle s'est finalement accordée pour admettre que les éléments décrits dans le rapport municipal, à savoir la participation de P._____ à hauteur de 70 % des frais de réalisation d'un carrefour (ou d'un montant forfaitaire de 50'000.- pour l'aménagement d'un giratoire) figuraient bien de manière explicite, au moins dans les documents suivants :

- Permis de construire ou de démolir n° 16 / 1998, délivré à la communauté des propriétaires de P._____.
- Proposition de la commune de L._____ à Maître B._____, datée du 15 septembre 1998.
- Approbation de Maître B._____ adressée à la Municipalité, datée du 2 octobre 1998.
- Dénonciation du 2 août 2005 adressée par P._____ SA au Conseil d'Etat.

(...) 5. A propos du rejet de préavis 11/2003 par le Conseil communal, et en guise de conclusion

le projet 11/2003 était de qualité, et de surcroît bien mieux adapté aux conditions de circulation actuelles que le présent projet! (...)

CONCLUSIONS

En conclusion, la commission, à l'unanimité, vous demande, Monsieur le Président, Mesdames Conseillères et messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE L._____

(...)

décide

- de ne pas autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux pour la modification du carrefour de T._____,
- de ne pas lui accorder pour ce faire un crédit de 187'000.- ont aurait été déduire la participation de la société P._____ SA. (...)"

Le Conseil communal de la défenderesse a de même refusé le mardi 27 juin 2006 la demande de crédit de 187'000 fr. liée au dernier projet de présélection devant l'hôtel P._____ objet du préavis municipal du 9 février 2006, notamment au motif qu'un giratoire serait une meilleures solution, même si la défenderesse devait financer le second projet de manière plus substantielle, sans la participation d'autres communes.

Le procès-verbal de cette séance rapporte en particulier les propos suivants:

"(...) D. _____ : (...) Le nœud du problème est que l'accès à l'Hôtel P. _____ est inclus dans le permis de construire. Cela fait qu'aujourd'hui la commune est en porte-à-faux avec les décisions municipales de l'époque par la non réalisation de ce carrefour. Aujourd'hui on est dans une situation vis-à-vis de P. _____ qui va certainement poser des problèmes juridiques si ce projet est refusé, comme le préconise la Commission ad hoc. (...)

[...]: (...) Or maintenant, la commune va devoir prendre des dispositions dans un délai très court de façon à répondre à P. _____ (...).

D. _____ : il ne faut pas faire un amalgame entre la réouverture de l'hôtel et le carrefour. L'accès à l'hôtel est garanti, qu'il soit (...) ouvert ou pas. (...)

[...]: (...) Je me demande si ce projet n'est pas un pis aller, le temps qu'on élabore un nouveau projet. C'est peut-être un gaspillage de fonds mais il y a le problème de P. _____ qui pourrait également coûter. Cela permettrait aussi à l'Hôtel d'ouvrir et de donner du temps pour élaborer un projet avec les autres communes. (...)

D. _____ : retrier (sic) ce préavis serait une très mauvaise idée car nous avons l'aval du Service des routes et cela nous mettrait en porte-à-faux vis-à-vis de P. _____ . (...)

Je voudrais aussi rappeler que ce ne serait pas le seul carrefour avec présélection et je répète qu'on a l'aval du Service des routes qui le juge conforme. (...)

[...]: si on refuse ce projet il y aura une période de transition et on n'a pas la possibilité de dire à P. _____ de ne pas ouvrir l'hôtel car c'est trop dangereux. On devra donc de toute façon prendre des mesures provisoires telles que la baisse de la vitesse. La solution du renvoi à la Municipalité pour complément d'étude semble donc pertinente. (...)

[...]: (...) Mais lorsque le (sic) Municipalité reviendra avec un nouveau projet, j'espère que le Conseil saura être conséquent. Je fais partie des gens qui ont refusé le préavis du giratoire en 2003 et aujourd'hui je ne suis pas convaincu que c'était un vote intelligent mais il faut maintenant assumer. (...)"

Il n'est pas établi que des circonstances objectives et indépendantes de la volonté de la défenderesse aient entravé ou gêné celle-ci dans l'exécution de l'aménagement d'un accès routier par présélection à l'hôtel P. _____ SA conforme au droit.

De nombreux échanges ont eu lieu entre la défenderesse et P. _____ SA dans le cadre de l'aménagement routier.

9. Dans un article de presse, on peut notamment lire les propos suivants :

"(...) « Peu importe l'issue du vote finalement, mais la Municipalité ne peut en tout cas pas retirer le préavis. Le conseil d'administration de P._____ SA nous a à l'œil ».

Le municipal des travaux D._____ le sait et l'a bien fait comprendre au Conseil communal mardi soir: la Commune risquait de se faire taper sur les doigts par le conseil d'administration de P._____ SA si le projet de présélection devant l'hôtel ne passait pas la rampe.

(...)

(Réd.: Certains membres du Conseil) ont même avoué que le projet de giratoire était finalement meilleur et plus sûr. (...)"

Un autre article du 29 juin 2006 relate en particulier ce qui suit :

"(...) (Réd.: Le syndic [...] et le municipal en charge du dossier D._____) sont dans l'obligation de réaliser un équipement pour permettre aux conducteurs venant d' [...] qui veulent se rendre à l'hôtel P._____, de couper la route en toute sécurité. En effet, dans le cadre de la délivrance du permis de conduire de l'agrandissement de l'hôtel, une clause stipulait cette réalisation avant l'ouverture de l'hôtel". (...)

Défendant son préavis, D._____ a bien insisté sur le fait que la commune allait se trouver confrontée à des problèmes juridiques de la part de P._____ SA. (...)

(...) Trois ans après, je ne suis pas sûr que notre décision de 2003 a été un vote intelligent a déclaré, courageusement, le (réd.: conseiller municipal) [...]. Il a osé dire tout haut ce que de nombreux conseillers devaient penser tout bas. (...)

COMMENTAIRE

(...) Trois ans plus tard, le conseil communal de L._____, qui redoute un accident grave à cet endroit, reconnaît son erreur. Il est prêt à prendre le risque de financer, tout seul, ce rond-point, si R._____ et [...] refusent une coparticipation financière! Que de temps perdu. Quant aux économies de 2003, elles risquent de coûter très cher aux [...]."

Il n'est pas établi qu'au 7 juillet 2006, la défenderesse avait pris une autre mesure concrète raisonnable en vue de l'aménagement de la présélection.

10. Par courrier du 8 mai 2007, le conseil de la défenderesse a nié l'impossibilité pour la demanderesse de rouvrir l'hôtel P._____ tant que l'aménagement routier tel que prévu par la convention du 20 novembre 1997 et le permis de construire du 3 novembre 1998 n'était pas réalisé.

Le conseil de la demanderesse a en particulier répondu ce qui suit par lettre du 16 mai 2007:

"(...) Au vu de l'optimisme de votre mandante, celle-ci serait-elle d'accord de s'engager à relever P._____ SA de tous dommages résultant de telles mesures provisionnelles (indemnisation intégrale par la Commune de L._____ en faveur de P._____ SA de toutes conséquences négatives telles que le manque à gagner, de nécessaires licenciements collectifs, etc) ? Ce n'est que dans l'affirmative que, dans le cadre d'une gestion raisonnable, P._____ SA pourrait envisager de reprendre l'exploitation de l'hôtel au vu de la situation juridique actuelle. (...)"

La défenderesse n'a jamais accepté cette suggestion.

La Municipalité de la défenderesse a informé B._____ de l'existence d'un projet d'étude d'un giratoire sur le carrefour de T._____. Ce projet a été soumis à l'examen préalable des services de l'Etat, qui ont émis un certain nombre de remarques. Le bureau d'ingénieurs [...] a transmis à la défenderesse une copie du dossier nouvellement adressé au Service des routes pour examen préalable.

Dans un courrier avec la référence " T._____ ", la Municipalité de la défenderesse a déclaré avoir pris connaissance de l'offre d'une société et a mandaté cette dernière pour la réalisation de l'appel d'offres public.

Par courrier adressé à la Municipalité de la défenderesse le 19 janvier 2009, B._____ a notamment demandé une nouvelle fois si celle-ci acceptait de prendre à sa charge toutes les conséquences financières qui pourraient résulter d'une décision administrative et/ou judiciaire qui ordonnerait l'arrêt de l'exploitation au motif du non-respect

du permis de construire et/ou de la convention liant P._____ SA aux copropriétaires de P._____ A et B.

La défenderesse n'a jamais accepté cette suggestion, confirmant son refus par lignes du 23 janvier 2009.

Dans un article du 19 juin 2009, le journal " [...]" a en particulier relevé ce qui suit:

"(...) Alors que L._____ et [...] connaissent un développement réjouissant, le citoyen lambda a du mal à comprendre que cet hôtel de 60 chambres reste fermé depuis bientôt 10 ans.

(...) [...] était alors conseiller communal. Il explique:
C'est l'époque de la loi Furgler qui limite la vente des appartements à des étrangers. L._____ jouit d'un contingentement de 220 logements accessibles aux étrangers. Les somptueux immeubles du bord du lac sont vendus pour la majorité à de riches habitants du Golfe. Un peu trop tard et afin de protéger la population autochtone de cette main mise (sic) orientale, les conseillers souhaitent que L._____ sorte du contingentement. Les [...] se sont sentis trompés. Depuis là, ils fourbissent une certaine acrimonie mêlée de jalousie envers le promoteur et son avocat Maître B._____. (...)"

Le 3 novembre 2009, le député [...] a déposé l'interpellation suivante devant le Grand Conseil:

"Différent Commune de L._____ - P._____ SA

Les divers courriers récents adressés à tous les députés, ainsi qu'au Conseil d'Etat et à la presse, de la part de Maître B._____ au nom de la société P._____ SA. et la réplique de la Municipalité de L._____ ne peuvent laisser indifférent.

Pour rappel, l'Hôtel P._____ a été construit à l'est de la Commune de L._____ au début des années 80, et exploité depuis 1983 à la satisfaction de tous, vu le manque chronique de chambres d'hôtel dans le [...]. En 1998, la société a mis à l'enquête l'agrandissement du bâtiment et a obtenu le permis de construire, à la condition de modifier l'accès depuis la route cantonale ([...]).

Les travaux de modification de l'hôtel ont commencé en septembre 2000 et la réouverture était prévue en février 2002, avec engagement du personnel pour la gestion et la maintenance ce cet hôtel de 60 chambres. En revanche, les travaux du giratoire prévu sur la [...] au carrefour de T._____ (jonction menant à [...]) n'ont toujours pas été envisagés. L'hôtel n'a donc pu être ouvert et le personnel a été licencié.

depuis 2001", dans lequel il conclut qu'un investissement de 3'000'000 fr. serait nécessaire pour la mise en service de l'hôtel P. _____ en raison des dégradations beaucoup plus rapides du bien et de l'obsolescence d'une partie des installations techniques ainsi que de l'équipement.

Les travaux d'aménagement du giratoire ont été terminés au mois de mai ou de juin 2011. Il n'est pas établi que P. _____ SA ait été active durant ces travaux.

Le giratoire de T. _____ est opérationnel depuis le mois d'octobre 2010.

Il n'est pas établi que l'hôtel P. _____ ait rouvert au 6 avril 2011.

12. Selon les informations accessibles sur le site Internet du Registre du commerce - qui sont des faits notoires -, la demanderesse C. _____ SA a repris les actifs et passifs de P. _____ SA le 5 mai 2015 selon un contrat de fusion du 28 avril 2014.

13. En cours d'instruction, une expertise a été mise en œuvre et confiée à l'architecte [...] avec le concours, en matière hôtelière, du sous-expert fiduciaire [...]. Ils ont déposé leur rapport commun le 28 mars 2012 et l'expert architecte a déposé un rapport complémentaire le 12 juin 2014. Il en ressort ce qui suit :

A dire d'expert, P. _____ SA et N. _____ avaient et ont conservé le même propriétaire économique, en qualité d'actionnaire indirect au moment de l'expertise, en la personne d'B.Y. _____ jusqu'au 31 décembre 2003.

L'expert a confirmé que l'hôtel P._____ tel qu'il était initialement construit respectait le plan de quartier " [...]" et que ce n'était que plus tard qu'il était apparu que le volume de l'hôtel était insuffisant. Selon lui, l'aménagement du territoire ne devait pas nécessairement intégrer le paramètre de la viabilité économique d'un hôtel. L'expert a en outre relevé qu'une étude conduite en novembre 1980 avait déjà mis en évidence les risques liés à une exploitation hôtelière. Se fondant sur un tableau récapitulatif mis à sa disposition, l'expert a en outre détaillé que durant l'année 1983, l'hôtel P._____ abritait trente-deux chambres, une cuisine et un restaurant pouvant accueillir cent vingt-deux couverts.

Relevant que le dossier ne comprenait pas de liste complète des copropriétaires d'appartements de la PPE P._____ A et B, l'expert a toutefois constaté que trois de ces lots avaient été vendus à des ressortissants koweïtiens et trois autres à des ressortissants saoudiens.

Concernant la servitude grevant les biens-fonds de ces copropriétés en faveur du bien-fonds sur lequel est sis l'hôtel P._____, l'expert a constaté que la servitude de passage à pied et pour tout véhicule, constituée le 23 mars 1983, ne précisait rien quant au nombre de véhicules censés utiliser le passage. Dans son rapport complémentaire, l'expert a précisé qu'au moment de sa constitution, cette servitude avait pour usage de permettre l'accès à l'hôtel/café restaurant, mais également d'autoriser les copropriétaires de P._____ A et B à utiliser cet accès dans les deux sens.

L'expert a confirmé que le projet d'agrandissement de l'hôtel P._____ et l'agrandissement effectivement réalisé avaient fait croître le nombre de chambres à soixante unités sur deux étages supplémentaires, soit une augmentation de près de 100% de la capacité d'hébergement. L'agrandissement de l'hôtel comprenait également la création d'un second restaurant, de deux bars, d'une salle de conférences et d'un auditorium/cinéma/aula de cent vingt places. Au moment de l'expertise, les travaux étaient terminés, à l'exception du niveau du sous-sol où ceux-ci ont été interrompus au stade du gros œuvre et des installations

techniques. A dire d'expert, l'ouverture de l'hôtel aux "tour operators" impliquait l'accès à l'hôtel de bus et cars de transports touristiques, de sorte que l'augmentation du trafic potentiel pour accéder à l'hôtel à la suite de son agrandissement n'aurait pas été inférieure à 100% et aurait représenté, tant sur le plan de la quantité que par la nature de ce trafic, un doublement du trafic d'accès.

L'expert a confirmé que les conditions de délivrance du permis d'habiter pour l'hôtel ne seraient pas réunies tant que l'aménagement routier, tel qu'il était prévu par le permis de construire du 3 novembre 1998, n'étaient pas réalisés. Il a souligné que cette charge imposée à P._____ SA avait la particularité de ne pas pouvoir être assumée par cette dernière, qui n'avait aucun moyen de forcer l'exécution des travaux. L'expert s'est toutefois étonné que la société, lorsque les travaux de rénovation arrivaient à leur fin, n'ait pas approché la défenderesse pour trouver une solution provisoire, relevant que celle-ci n'aurait concerné, tout au plus, que la moitié du trafic en provenance de [...]. Selon les propos des représentants de la défenderesse tels qu'ils ont été collectés par l'expert, une telle éventualité - qui n'impliquait aucun usage de la servitude de passage - paraissait envisageable.

A dire d'expert, le projet de présélection n'impliquait que des travaux de marquage au sol dont le coût, sur la base d'un devis établi le 17 août 1998 par le bureau [...], ne devait pas excéder 100'000 francs.

S'agissant du projet de giratoire envisagé à la fin de l'année 1998, l'expert a confirmé que l'utilité d'un tel giratoire dépassait très largement les seuls besoins de l'hôtel et de l'accès à la plage, notamment en ce qui concernait la réduction de la vitesse sur la route cantonale. Dans son rapport complémentaire, l'expert a précisé qu'un giratoire permettait en général, sur une artère principale, de rendre plus fluides les accès et débouchés sur des voies secondaires et qu'un tel ouvrage avait fait ses preuves en matière de sécurité, réduisant sensiblement la vitesse sur l'artère principale et permettant l'aménagement de passages piétons mieux protégés. En ce qui concernait le giratoire ici en cause, l'expert a

relevé qu'il desservait, en sus de la plage et de l'hôtel P._____, la route en direction de R._____ ainsi qu'un débouché secondaire.

Se prononçant sur les caractéristiques du projet transmis le 3 juin 2005 par la Municipalité de la défenderesse aux services cantonaux pour consultation préalable, l'expert a confirmé que le tracé dessiné dans le cadre de ce projet correspondait fidèlement à celui établi pendant l'année 1997, le document récent étant toutefois plus complet sur le plan technique.

L'expert n'a pas confirmé qu'il était incompatible voire antiéconomique d'exploiter commercialement l'hôtel en demandant aux usagers d'effectuer un demi-tour au giratoire suivant pour atteindre l'hôtel en l'absence de présélection. Le sous-expert a précisé à cet égard que 90% de la clientèle, notamment celle composée d'entreprises/organisations internationales/agences de voyages/"tour operators", réservait sa chambre à l'avance et que ces réservations n'étaient pas annulées au motif d'éventuelles difficultés liées à la circulation. S'agissant des 10% de clients logeant sans réservation, le sous-expert a confirmé qu'ils préféraient en général continuer leur route afin de trouver un autre établissement plutôt que d'effectuer un demi-tour pour se rendre dans un hôtel. Seuls les clients en provenance de l'est étant cependant concernés dans le cas de l'hôtel P._____, le sous-expert a retenu que l'absence d'installation affectait 5% de la clientèle totale de l'hôtel. Il en découle une incidence sur le chiffre d'affaires de l'établissement (logement et restauration) de 100'000 fr. par an, ainsi qu'une déduction de charges (marchandises) de 12'000 francs.

Le sous-expert a encore relevé qu'en cas de réouverture de l'hôtel après la fin des travaux d'agrandissement - qu'il a fixée à la fin du mois de mai 2002 -, l'exploitation de l'établissement aurait permis les résultats annuels suivants, fondés sur un taux d'occupation des chambres de 50% semblable aux statistiques de la région, dès lors qu'un taux de 60% - qui avait été retenu dans le cadre d'une précédente expertise privée - paraissait très optimiste aux yeux du sous-expert :

"(...)

TAUX OCCUPATION DES CHAMBRES :		50%	
RECETTES		CHF	%
Logement		1'900'000	49.1%
Restauration		1'800'000	46.5%
Divers		170'000	4.4%
TOTAL DES RECETTES		3'870'000	100.0%
DEPENSES EXPLOITATION			
Marchandises ratio s/march.	32.0%	576'000	14.9%
Prestations de service	3.0%	116'100	3.0%
charges salariales (c. dir.)	44.0%	1'702'800	44.0%
autres charges d'exploitation	15.0%	580'500	15.0%
Entretien - renouvellement	4.5%	174'150	4.5%
TOTAL DEPENSES D'EXPLOITATION		3'149'550	81.4%
GOP		720'450	18.6%
AUTRES CHARGES FINAN.			
Taxes assurances immob.			
intérêts hyp. s/ 50% investis.			
total	3.0%	450'000	11.6%
Amortissements	s/50 ans	600'000	15.5%
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		1'050'000	27.1%
RESULTAT ENTREPRISE		(PERTE)	(329'550)
			-8.5%

(...)"

Selon le sous-expert, l'exploitation hôtelière aurait nécessité un taux d'occupation des chambres de 60 à 65% pour couvrir les charges de l'établissement, ce qui ne paraissait guère envisageable durant les années 2000 à 2010.

S'agissant du caractère commercialement concevable de la vente de l'hôtel avant que le problème de l'accès routier ne soit réglé, l'expert principal a indiqué que le giratoire était achevé au jour de l'expertise. Dans son rapport complémentaire, il a renvoyé aux conclusions du sous-expert quant au faible pourcentage de clients que les travaux auraient tenus écartés de l'établissement, relevant que ces travaux n'auraient pas eu d'incidence réelle sur la volonté d'un éventuel acquéreur avant la réalisation du giratoire, d'autres facteurs - notamment le prix exigé - étant plus à même d'expliquer d'éventuelles réticences.

14. "Pour autant que de besoin", la défenderesse invoque la prescription.

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

15. Par demande du 7 juillet 2006, N._____ et P._____ SA ont ouvert action conjointement en prenant les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- "a. La Commune de L._____ (Vaud) est débitrice et doit immédiat et prompt paiement à la société N._____ du montant de CHF 6'625'837 (...) avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 1995.
- b. La Commune de L._____ (Vaud) est débitrice et doit immédiat et prompt paiement à la société P._____ SA du montant de CHF 8'030'170 (...) avec intérêt à 5% l'an dès le 3 novembre 1998."

Par jugement incident du 12 novembre 2008, le juge instructeur a ordonné la disjonction des causes concernant les deux sociétés, les allégués relatifs à l'action de N._____ et la conclusion "a" précitée étant retranchés de la présente procédure.

Dans sa réponse du 26 février 2009, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

P._____ SA a déposé une réplique complémentaire après réforme le 31 août 2010, dans laquelle elle a augmenté sa conclusion "b" précitée comme suit, avec suite de frais et dépens :

- "b. La Commune de L._____ (Vaud) est débitrice et doit immédiat et prompt paiement à la société P._____ SA du montant de CHF 19'911'503.- (...), avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2010."

Par ordonnance du 21 avril 2011, le juge instructeur a notamment ordonné la disjonction de l'instruction et le jugement de la question préalable suivante :

"La défenderesse Commune de L._____ est-elle responsable du dommage que soutient avoir subi la demanderesse P._____ SA ?"

Par courrier du 23 mai 2014, le juge instructeur a admis que C. _____ SA avait succédé entre vifs aux droits et obligations de P. _____ SA et qu'elle la remplaçait dès lors au procès.

Les deux parties ont déposé un mémoire de droit.

Lors de l'audience de jugement, la Cour a procédé à une inspection locale. Les constatations faites à cette occasion ont été intégrées aux faits retenus ci-dessus.

En droit :

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

La demande ayant été déposée le 7 juillet 2006, avant le 1^{er} janvier 2011, la cause est soumise à l'ancien droit de procédure.

II. Conformément à l'ordonnance de disjonction du 21 avril 2011, l'examen de la cause est ici restreinte à la question de la responsabilité de la défenderesse pour le dommage que soutient avoir subi la demanderesse.

Celle-ci invoque d'une part une responsabilité contractuelle de la défenderesse et, d'autre part, sa responsabilité pour acte illicite.

III. On examinera d'abord si un contrat a été conclu entre P._____ SA et la défenderesse et, le cas échéant, s'il fonde une responsabilité de cette dernière.

a) La demanderesse soutient que la défenderesse, par lettre à P._____ SA du 15 septembre 1998 à laquelle était jointe la copie d'un procès-verbal établi le 9 septembre 1998, se serait engagée envers cette société à réaliser un accès routier vers l'hôtel P._____. Cet engagement ressortirait selon elle dudit procès-verbal. En retournant à la défenderesse - à sa demande - des doubles du courrier et du procès-verbal signés le 2 octobre 1998, P._____ SA aurait accepté cette offre, concluant ainsi un contrat. Ce serait dès lors parce que l'aménagement du carrefour était acquis sur le principe que la réalisation de cet ouvrage a été mentionnée dans le permis d'agrandir l'hôtel P._____ délivré le 3 novembre 1998. La demanderesse soutient ainsi que la conclusion d'un accord serait intervenue au plus tard par l'établissement de ce permis, qui devrait être compris comme un engagement de la défenderesse à aménager le carrefour de manière simultanée aux travaux d'agrandissement de l'hôtel.

De son côté, la défenderesse conteste qu'un contrat ait été conclu. Elle fait en outre valoir qu'elle n'est pas partie à la convention du 20 novembre 1997, conclue entre P._____ SA et les copropriétaires de la PPE P._____ A et B, et que ce document ne lui impose aucune charge. Selon elle, on ne peut pas non plus déduire du libellé du permis de construire du 3 novembre 1998 qu'elle se serait engagée envers P._____ SA à aménager le carrefour de T._____.

b) Le contrat de droit administratif est un accord qui porte directement sur l'exécution d'une tâche publique dans une situation individuelle et concrète et dont l'effet contraignant est dès lors de droit public. A l'instar de tout contrat, il est conclu par la manifestation concordante de la volonté des parties en ce qui concerne ses éléments essentiels (Tanquerel, Manuel de droit administratif, Genève-Zurich-Bâle 2011, n. 999 p. 340; Dubey/Zufferey, Droit administratif général, Bâle 2014, nn 1070 s. pp. 271 s. et 1106 p. 384). Comme en droit privé,

l'interprétation des contrats de droit administratif se fait selon le principe de la confiance (ATF 132 I 140 consid. 3.2.4; Tanquerel, op. cit., n. 1019 p. 344 et les arrêts cités). Ce principe est cependant appliqué d'une manière particulière, nuancé ou amendé qu'il est par le principe de l'intérêt public (Dubey/Zufferey, op. cit., n. 1112 p. 386).

En vertu du principe de la confiance, le juge en présence d'un litige concernant l'interprétation d'un contrat doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle 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 leur convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 128 III 419 consid. 2.2, SJ 2003 I p. 33; ATF 127 III 444 consid. 1b, rés. *in* JdT 2002 I 213). Cette recherche est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 125 III 305 consid. 2b, JdT 2000 I 635). Cette qualification juridique est une question de droit (ATF 131 III 217 consid. 3), mais déterminer ce que les parties savent ou veulent au moment de conclure relève des constatations de fait (ATF 118 II 58 consid. 3a et les arrêts cités, rés. *in* JdT 1993 I 54; TF 3C.384/2004 du 6 janvier 2005 consid. 3.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 rés. *in* JdT 2008 I 74, SJ 2007 I p. 21), en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 135 III 295 consid. 5.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Pour trancher cette question de droit, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, qui relèvent du fait (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 précité; ATF 131 III 606 consid. 4.1 rés. *in* JdT 2006 I 126; ATF 130 III 417 consid. 3.2 rés. *in* JdT 2004 I 268, SJ 2004 I 533). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte concerné lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il

ne correspond pas à la volonté des parties (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, Sj 2010 I 317).

c) Dans le cas d'espèce, les parties divergent quant à la conclusion d'un contrat par laquelle la défenderesse se serait engagée envers P. _____ SA.

aa) La demanderesse se prévaut en particulier du procès-verbal du 9 septembre 1998 établi à la suite d'une séance du 4 septembre 1998 ayant réuni les représentants de la défenderesse et l'administrateur-président de P. _____ SA. Cette réunion fait suite à un courrier de la société à la commune du 17 août 1998, demandant un arrangement conventionnel, "la commune (réd. : étant) le maître de l'ouvrage et (...) la société (réd. : devant) participer financièrement à cet équipement dans une mesure qui n'a pas été jusqu'ici définie". Il ressort en particulier du procès-verbal de cette séance que la Municipalité de la défenderesse, après avoir conduit le dossier d'aménagement du carrefour sous la forme d'une présélection, était d'avis "(réd.: qu'il) serait intéressant de créer un giratoire (...) au carrefour de T. _____", "les Communes de R. _____ et L. _____ (réd.: devant) se rencontrer à ce sujet". On lit ensuite que le projet de présélection a fait l'objet d'un devis estimatif de 100'000 fr., avant que la question de la répartition de ces frais ne soit abordée. Dans ce cadre, il est en particulier indiqué que "la Commune de L. _____ fait une proposition à 70 % des frais à la charge de P. _____ SA et 30 % des frais à la charge de la Commune de L. _____". B. _____ a de son côté proposé de partager ces frais par moitié entre les deux protagonistes, et la Municipalité de la défenderesse s'est engagée à répondre à cette proposition. B. _____ a finalement donné acte du fait qu'il ne voyait pas d'objection à ce que le projet soit remplacé par un giratoire, la somme mise à la charge de P. _____ SA devant alors être affectée à ce nouveau projet. Par lettre du 15 septembre 1998, la Municipalité de la défenderesse a confirmé sa propre proposition de répartition des charges (70% et 30%), en précisant qu'en cas de réalisation d'un giratoire intercommunal en lieu et place de la modification des présélections, la participation serait fixée forfaitairement, et en demandant à P. _____ SA qu'elle lui retourne un

double de sa lettre et du procès-verbal "pour le bon ordre de (réd.: leurs) dossiers respectifs". B. _____ lui a retourné ces deux documents signés le 2 octobre 1998, relevant en particulier que "les engagements financiers liées à l'aménagement du carrefour et à l'aménagement des places de parcs (réd.: étaient) tous deux subordonnés à la délivrance d'une autorisation de construire définitive et exécutoire".

On rappellera préliminairement que selon sa définition telle qu'elle est rappelée ci-dessus, le contrat de droit administratif prévoit en principe des obligations pour l'administré, qui se voit confier l'exécution de tâches de droit public. La thèse de la demanderesse vise quant à elle la situation inverse, dans laquelle l'autorité conserve ses prérogatives, mais s'engage à en faire usage à l'avantage d'un administré. L'autorité ne serait toutefois pas plus à même, par un tel contrat, d'assurer l'exécution des tâches qui lui incombent, de sorte qu'une telle hypothèse doit être accueillie avec réserve, *a fortiori* en l'absence de contrepartie équivalente. Cela étant, B. _____ a certes demandé qu'un accord soit trouvé dans son courrier du 17 août 1998, mais sans demander que la commune s'engage envers P. _____ SA à réaliser l'aménagement routier. Il a au contraire précisé que la défenderesse aurait la maîtrise de l'ouvrage, seule demeurant une incertitude quant à l'étendue de la participation financière de la société. Par ailleurs, si l'on peut effectivement déduire du procès-verbal précité que les représentants de la défenderesse avaient l'intention de réaliser l'aménagement, il ne ressort pas de ces lignes qu'ils aient voulu engager la commune envers P. _____ SA à cet égard. Des négociations ont certes eu lieu entre ces deux entités, mais elles portaient essentiellement sur la répartition des frais. Aucune volonté de s'obliger de la défenderesse n'est ainsi établie, et un tel engagement ne se déduit pas non plus d'une interprétation subjective des propos verbalisés. Rien dans les déclarations des représentants de la défenderesse - dont la teneur est claire - ne peut en effet être compris dans ce sens. Aucun engagement envers la société ne ressort en outre des écrits de la Municipalité du 15 septembre 1998, celle-ci ayant alors seulement confirmé sa proposition de répartition. Dans sa réponse du 2 octobre 1998, B. _____ a d'ailleurs conditionné les engagements - toujours financiers - de P. _____ SA à

l'octroi d'un permis de construire, mais sans mentionner un quelconque engagement de la défenderesse relatif à l'aménagement du carrefour.

On ne reconnaît ainsi rien dans ce qui précède qui permette de retenir la conclusion d'un contrat.

bb) La demanderesse invoque par ailleurs les "conditions spéciales" contenues dans le permis du 3 novembre 1998, qui prévoient l'"obligation de créer une présélection "tourner à gauche" (...)" au carrefour de T._____. Elle en déduit que le permis prévoyait l'aménagement du carrefour – ce qui serait selon elle justifié par des motifs de sécurité – sous la forme d'une charge. Celle-ci consistant en un aménagement routier, seule la défenderesse pouvait cependant la réaliser, et la demanderesse ne pouvait effectuer qu'une participation financière. Selon la demanderesse, la défenderesse s'était ainsi engagée à réaliser l'ouvrage en prévoyant une telle charge.

Le permis de construire (art. 22 al.1 LAT [loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, dans sa teneur en vigueur depuis le 1^{er} juin 2003 et jusqu'au 1^{er} septembre 2007; RS 700]; art. 103 ss LATC ([loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985; RSV 700.11]; cf. *infra* consid. V/a pour le détail) prend la forme d'une décision, savoir un acte unilatéral que les titulaires de tâches administratives peuvent accomplir en tant que titulaires de pouvoirs de puissance publique. Ce critère distingue la décision du contrat – bilatéral – de droit administratif (cf. *supra* consid. III/b) se caractérisant par l'autonomie et l'égalité des parties (Dubey/Zufferey, op. cit., n. 772 p. 279, n. 865 p. 316 [pour la décision] et 1071 pp. 371 s. [pour le contrat de droit administratif]).

Au vu de ce qui précède, on ne saurait retenir qu'un contrat a été conclu de manière bilatérale par le prononcé d'une décision. Il ne ressort pas non plus du texte des "conditions spéciales" que la défenderesse et P._____ SA auraient prévu la chose d'un commun accord. La référence faite par la Municipalité à une "obligation" est donc

de nature unilatérale. La portée d'une telle référence, voire de la violation d'un éventuel engagement, doivent ainsi être examinées sous l'angle de sa responsabilité pour acte illicite (cf. *infra* consid. IV s.).

cc) Les références ultérieures faites par les organes de la défenderesse à de prétendues obligations envers P. _____ SA (préavis municipaux des 6 mars et 11 septembre 2003 et rapports des commissions chargées d'étudier ces documents; préavis du 9 février 2006; déclarations de D. _____ et du syndic [...] devant le Conseil communal de la défenderesse [27 mai et 25 novembre 2003, 27 juin 2006] ou dans la presse, notamment durant l'année 2006) ne changent rien à ce qui précède. En effet, ces propos n'étaient pas adressés à P. _____ SA et n'avaient ainsi pas la portée d'une manifestation de volonté constitutive – en cas de retour concordant – d'un contrat. La demanderesse ne peut donc rien tirer de ces termes, y compris par leur interprétation. Les propos des organes de la défenderesse n'affectent pas non plus rétroactivement la nature des échanges entre les parties, dont on vient de voir qu'ils n'avaient pas conduit à la conclusion d'un contrat. Il convient par ailleurs de les remettre dans leur contexte, les membres de l'exécutif communal tentant alors de convaincre le Conseil communal d'approuver les projets qui lui étaient soumis. Ces termes – qui n'illustrent d'ailleurs que l'opinion de leurs auteurs, sans que la qualification faite par ces derniers ne lie la défenderesse – ont ainsi été utilisés avant toute décision formatrice quant aux projets d'aménagements. En corollaire, on doit exclure qu'un engagement envers P. _____ SA existait alors déjà, et aucun accord ultérieur ne ressort de l'état de fait. On ne peut par conséquent pas retenir qu'un contrat avait été conclu entre les parties.

d) Il découle de ce qui précède que la demanderesse ne peut se prévaloir d'une responsabilité contractuelle de la défenderesse en lien avec l'aménagement du carrefour de T. _____.

IV. Seules restent ainsi à examiner les conditions d'une éventuelle responsabilité de la défenderesse pour acte illicite.

a) En principe, les agents publics répondent de leurs actes illicites selon les règles ordinaires des articles 41 ss CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième: Droit des obligations] du 30 mars 1911; RS 220). Toutefois, la législation fédérale ou cantonale peut déroger à ces règles en ce qui concerne la responsabilité encourue par des fonctionnaires et employés publics pour le dommage ou le tort moral qu'ils causent dans l'exercice de leur charge (art. 61 al. 1 CO). Lorsque de telles normes existent, la responsabilité des agents publics échappe au droit civil fédéral, ce qui découle aussi de l'art. 59 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), qui réserve le droit public de la Confédération et des cantons notamment pour les corporations ou les établissements qui lui sont soumis (pour le tout cf. ATF 128 III 76 consid. 1a rés. *in* JdT 2002 I 223; ATF 122 III 101 consid. 2 et les arrêts cités; TF 2P.230/2003 du 23 novembre 2004 consid. 1.1).

La collectivité publique elle-même ne répond en outre du dommage causé par ses fonctionnaires que dans la mesure prévue par le droit public (art. 59 al. 1 CC), sous réserve des activités professionnelles pouvant entraîner une responsabilité de l'organe ou du maître de l'ouvrage (art. 55 CC resp. art. 55 CO; ATF 139 III 110 consid. 2.2.2; ATF 111 II 149 consid. 3a; ATF 108 II 334 consid. 3; ATF 101 II 177 consid. 2b; cf. ég. ATF 124 III 418 consid. 1b).

Le droit cantonal vaudois règle la réparation des dommages causés illicitement ou en violation des devoirs de service dans l'exercice de la fonction publique cantonale ou communale (art. 1 LRECA [loi vaudoise sur la responsabilité de l'Etat, des communes et de leurs agents du 16 mai 1961; RSV 170.11]). L'Etat et les corporations communales répondent ainsi du dommage que leurs agents causent à des tiers d'une manière illicite (art. 4 LRECA), l'agent n'étant pas personnellement tenu envers le lésé de réparer le dommage (art. 5 LRECA). La défenderesse étant une commune au sens de la LC (loi vaudoise sur les communes du 28 février 1956; RSV 175.11), la LRECA est donc applicable au présent

litige, qui est soumis à la compétence des tribunaux ordinaires (art. 14 LRECA).

b) A la différence du droit privé qui subordonne la responsabilité aquilienne à une faute (art. 41 CO), l'art. 4 LRECA n'exige, pour engager la responsabilité de l'Etat, qu'un acte objectivement illicite, un dommage et un lien de causalité entre l'un et l'autre (TF 2C.2/2000 du 4 avril 2003 consid. 2.1 et l'arrêt cité). La loi cantonale ne définit pas ces conditions, de sorte qu'il y a lieu de considérer en principe que ces notions ont la même signification qu'en droit privé de la responsabilité civile (ATF 115 Ib 175 consid. 2b; TF 2C.3/1998 du 16 mars 2000 consid. 2b et réf. cit.). Les dispositions du code des obligations relatives aux obligations résultant d'actes illicites sont au surplus applicables par analogie à titre de droit cantonal (art. 8 LRECA).

c) L'acte générateur d'un dommage est illicite au sens de l'art. 41 CO lorsqu'il enfreint un devoir légal général, savoir alternativement qu'il porte atteinte à un droit absolu du lésé ("*Erfolgsunrecht*") ou qu'un dommage purement économique est causé par la violation d'une norme de protection pertinente ("*Verhaltensunrecht*"). Le patrimoine n'étant pas un droit absolu, un dommage purement économique n'est illicite que s'il découle de la violation d'une règle de comportement qui a pour but de prévenir une telle atteinte (ATF 133 III 323 consid. 5.1; TF 4A_26/2015 du 21 mai 2015 consid. 2.1 et les arrêts cités). Cette règle peut résulter de l'ensemble de l'ordre juridique suisse, qu'il s'agisse du droit privé, administratif ou pénal; peu importe qu'elle soit écrite ou non écrite, de droit fédéral ou de cantonal (Guyaz/Vautier Eigenmann, *Le dommage purement économique in Werro/Pichonnaz, Le dommage dans tous ses états*, Berne 2013, pp 195 ss spéc. 201). En matière de responsabilité des collectivités publiques, de telles normes sont contenues ordinairement dans les législations spéciales visant l'activité administrative en cause, mais peuvent aussi découler des principes généraux, tels la bonne foi dans le cas de renseignements inexacts ou d'assurance erronées, la proportionnalité, dans l'abus du pouvoir d'appréciation, le cas échéant un déni de justice formel, voire

dans toute autre garantie d'un droit fondamental (Moor/Poltier, Droit administratif vol. II: les actes administratifs et leur contrôle, 3^e éd., Berne 2011, n. 6.2.3.2/a pp 857 s. et réf. cit.).

Une omission peut aussi, le cas échéant, constituer un acte illicite, mais il faut alors qu'il ait existé, au moment déterminant, une norme juridique qui sanctionnait explicitement l'omission commise ou qui imposait à l'Etat de prendre en faveur du lésé la mesure omise; un tel chef de responsabilité suppose donc que l'Etat ait eu une position de garant vis-à-vis du lésé et que les prescriptions qui déterminent la nature et l'étendue de ce devoir aient été violées (ATF 139 IV 137 consid. 4.2 et les arrêts cités; TF 2E_2/2013 du 30 octobre 2014 consid. 5.1.1). De jurisprudence constante, lorsque l'illicéité reprochée procède d'un acte juridique (une décision, un jugement, en particulier), seule la violation d'une prescription importante des devoirs de fonction par l'autorité est susceptible d'engager la responsabilité de la collectivité publique, le fait de rendre une décision qui se révèle par la suite inexacte, contraire au droit ou même arbitraire ne suffisant pas (ATF 139 IV 137 précité consid. 4.2; TF 2E_2/2013 précité consid. 5.4.1, ces arrêts ayant trait à la responsabilité de la Confédération). Cette jurisprudence, reprise par de nombreux cantons, exige donc un arbitraire qualifié notamment pour fonder la responsabilité de la collectivité à raison d'un acte juridique illicite annulé ou modifié à la suite d'un recours (TF 2C_158/2010 du 18 août 2010 consid. 3.1).

Le comportement d'un magistrat ou d'un fonctionnaire est illicite lorsqu'il viole des injonctions ou des interdictions de l'ordre juridique destinées à protéger le bien lésé. Est également considérée comme illicite la violation par un fonctionnaire des principes généraux du droit ou le fait, pour un fonctionnaire, de commettre un excès ou un abus qualifié du pouvoir d'appréciation qui lui est conféré par la loi (ATF 132 II 449 consid. 3.2, SJ 2006 I 377; TF 2C_1150/2014 du 9 juin 2015 consid. 3.2).

d) Sous réserve des dispositions spéciales, la condition de la causalité naturelle et adéquate au sens du droit civil s'applique également

en matière de responsabilité de l'Etat (cf. Dubey/Zufferey, op. cit., n. 1634 p. 576 et les exceptions citées).

Il y a causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat. L'existence d'un lien de causalité naturelle entre le fait générateur de responsabilité et le dommage est une question de fait que le juge doit trancher selon la règle de la vraisemblance prépondérante lorsque, par la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée de celui qui en supporte le fardeau; tel est en particulier le cas de l'existence d'un lien de causalité hypothétique (cf. ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 et les arrêts cités, rés. *in* JdT 2007 I 309, ATF 133 III 462 consid. 4.4.2, rés. *in* JdT 2009 I 47; TF 4A_416/2013 du 28 janvier 2013 consid. 3.1).

Pour retenir une causalité naturelle en cas d'omission, il faut admettre par hypothèse que le dommage ne serait pas survenu si l'intéressé avait agi conformément à la loi. Le rapport de causalité étant hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et émet un jugement de valeur. En règle générale, lorsque le lien de causalité hypothétique entre l'omission et le dommage est établi, il ne se justifie pas de soumettre cette constatation à un nouvel examen sur la nature adéquate de la causalité. Ainsi, lorsqu'il s'agit de rechercher l'existence d'un lien de causalité entre une ou des omissions et un dommage, il convient de s'interroger sur le cours hypothétique des événements (ATF 132 III 715 consid. 2.3, JdT 2009 I 183; TF 4A_416/2013 précité consid. 3.1). Pour retenir un lien de causalité, il faut que le cours hypothétique soit établi avec une vraisemblance prépondérante (TF 4A_18/2015 du 22 septembre 2015 consid. 3).

V. **a)** On examinera en premier lieu si la demanderesse peut prétendre à une indemnisation fondée sur les "conditions spéciales" du permis de construire du 3 novembre 1998, qui prévoyaient "l'obligation

d'aménager le carrefour (...)", respectivement sur leur éventuelle violation par la défenderesse.

Selon la demanderesse, la défenderesse avait soumis le permis de construire à la condition que le carrefour de T._____ soit équipé d'une présélection. Seule la défenderesse pouvant cependant réaliser un tel aménagement routier, la demanderesse en déduit que cette dernière s'y était engagée dans le cadre du permis. N'ayant rien fait de tel, elle n'aurait pas respecté les conditions du permis, de sorte que l'hôtel P._____ agrandi ne pouvait pas bénéficier d'un permis d'habiter. L'octroi d'un tel permis étant une condition *sine qua non* pour l'exploitation de l'hôtel, P._____ SA se trouvait dans l'impossibilité d'exploiter l'hôtel par la faute de la défenderesse, qui devait répondre du dommage – sous la forme d'une perte d'exploitation – ainsi causé.

La demanderesse fait en outre valoir que les voisins de l'hôtel, membres des copropriétés P._____ A et B, auraient pu empêcher la réouverture en y opposant tant les "conditions spéciales" du permis de construire que la convention du 20 novembre 1997 conclue avec P._____ SA.

Elle invoque en outre la violation du principe de la confiance. Selon elle, la défenderesse ne saurait être exonérée de sa responsabilité en raison des réticences de son Conseil Municipal face aux propositions de sa Municipalité. Elle soutient que P._____ SA aurait de son côté fait tout ce qui était en son pouvoir pour pallier ces manquements, mais qu'une réouverture en l'absence d'aménagement aurait été empêchée par les propriétaires des lots de la PPE P._____ A & B, qui auraient pu invoquer tant le permis de construire que la convention du 20 novembre 1997.

aa) Avant de délivrer un permis de construire, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation (art. 104 al. 1 *in initio* LATC). Selon l'art. 128 *in initio* LATC, relatif au permis d'habiter, aucune construction nouvelle ou transformée ne peut par ailleurs être occupée

sans l'autorisation de la municipalité; cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis (le permis d'habiter), ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête.

L'octroi d'un permis de construire ou d'un permis d'habiter sont des autorisations de police. Les administrés ont un droit subjectif à se les voir octroyer, s'ils remplissent les conditions légales pour ce faire (cf. Dubey/Zufferey, op. cit., n. 928 s. p. 322 s.).

bb) L'octroi d'un permis d'habiter découle ainsi effectivement du respect des conditions prévues par le permis de construire. Cette autorisation est délivrée en particulier si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT), ce qui implique entre autres qu'il soit desservi par des voies d'accès d'une manière adaptée à l'utilisation prévue (art. 19 al. 1 *in initio* LAT). Selon l'art. 104 al. 3 *in initio* LATC, la municipalité n'accorde ainsi le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a, JdT 1996 I 452; TF 1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 8.1 et l'arrêt cité). Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (TF 1C_846/2013 précité consid. 8.1 et les arrêts cités).

Afin de répondre à ces exigences, le permis requis peut être assorti de charges (sur cette notion : Dubey/Zufferey, op. cit., nn 887 s. p. 323), mais celles-ci ne sont admissibles que si leur exécution peut être assurée concrètement par le requérant; il n'est pas envisageable de subordonner l'octroi du permis de bâtir à des conditions échappant à la sphère d'influence du requérant (ATF 123 II 337 consid. 7a; TF 1C_221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2). Si la charge est annulée ou

déclarée nulle, le solde du dispositif de la décision subsiste, à l'avantage de l'administré; au contraire, si la décision est annulée ou déclarée nulle en tant que telle, elle cesse aussi d'exister et ne doit plus être exécutée (Dubey/Zufferey, op. cit., n. 888 p. 323).

Selon l'art. 118 LATC, le permis de construire se périme par deux ans si la construction n'est pas commencée (al. 1), la municipalité pouvant prolonger ce délai d'une année si les circonstances le justifient (al. 2). Il en découle que la parcelle concernée doit pouvoir être équipée dans ce délai (art. 19 al. 1 LAT et 104 al. 3 LATC cités *supra*). Selon la jurisprudence de la Cour de droit administratif et public (CDAP), cette condition n'est pas remplie lorsque les voies d'accès dépendent de l'aménagement d'un giratoire parallèlement à la construction d'un collège, les procédures distinctes requises pour un tel projet routier (mise à l'enquête publique, procédure de marchés publics, approbation du financement par l'autorité communale) ne permettant pas de retenir que le giratoire projeté sera à disposition à temps (AC.2005.0279 du 14 août 2006 consid. 2, RDAF 2007 I 153). Il en va de même lorsque l'accès à une villa mise à l'enquête doit prendre la forme d'un chemin à aménager selon l'assiette d'une servitude déjà existante, mais que l'implantation de ce chemin a été contestée dans l'opposition des propriétaires du fonds grevé (CDAP/AC.2010.0043 du 30 mars 2011 consid. 5).

cc) Les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.), toute personne ayant le droit d'être traitée par les organes de l'Etat sans arbitraire et conformément à ces règles (art. 9 Cst.). Ce principe, qui vaut pour l'ensemble de l'activité étatique, protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que a) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, b) qu'elle

ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et c) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour d) prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, et e) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 131 II 627 consid. 6.1 et les arrêts cités).

En matière de construction routière, la procédure est prévue à l'art. 13 LRou (loi sur les routes du 10 décembre 1991; RSV 725.01), qui prévoit notamment que l'autorité d'adoption des projets de construction est le conseil général ou communal pour les plans communaux (cf. al. 3 *in initio*) et le Département des infrastructures pour les plans cantonaux (cf. al. 4 *in initio cum* art. 3 al. 2^{ter} LATC). Les compétences du Conseil communal en matière d'aménagement d'un carrefour découlent en outre de l'art. 4 al. 1 LC (loi sur les communes du 28 février 1956; RSV 175.11). Cette disposition lui donne en particulier la maîtrise du financement de tout projet en lui permettant de délibérer sur le projet de budget et les comptes (ch. 2) ainsi que sur les propositions de dépenses extra-budgétaires (ch. 3). Dans la mesure où cette compétence ne découle pas de l'art. 13 al. 3 LRou, l'art. 4 al. 1 ch. 12 LC permet en outre au Conseil communal de délibérer sur les reconstructions d'immeubles et les constructions nouvelles, ainsi que la démolition de bâtiments.

dd) On examinera d'abord la portée de la clause de "conditions spéciales" intégrée au permis de construire du 3 novembre 1998, relative à l'"obligation de créer une présélection "tourner à gauche" (...)".

Il n'a jamais été prétendu que le terrain accueillant l'hôtel P._____ n'était pas équipé (art. 19 al. 1 let. b LAT) de voies d'accès suffisantes. Au contraire, il est établi que les usagers sortant de L._____ par la route [...] pouvaient directement tourner à droite pour y accéder, alors que ceux roulant dans la direction inverse pouvaient faire demi-tour un peu plus loin, ou au giratoire suivant situé à environ 850 mètres. Ces

accès étaient encore possibles après l'agrandissement de l'hôtel. Le terrain était ainsi équipé, et les travaux d'agrandissement devaient par conséquent être autorisés, indépendamment de la question de l'aménagement du carrefour : le permis de construire étant une autorisation de police, P._____ SA était en effet en droit d'exiger son octroi. Peu importe à cet égard que certains organes de la défenderesse aient mentionné que cet octroi n'aurait lieu qu'après le paiement par la société de sa participation au financement de l'aménagement (cf. par ex. le rapport rendu au printemps 2003 par la Commission d'étude du projet de la Municipalité). D'ailleurs, la Municipalité - qui était l'autorité compétente pour cet octroi, de sorte que seul son avis faisait foi en définitive - avait quant à elle indiqué, dans son préavis du 6 mars 2003, que cette participation serait exigée "lors" de la délivrance de ce permis. Au demeurant, si l'on retenait, malgré tout ce qui précède, que les "conditions spéciales" s'étaient rapportées à une absence d'équipement, aucun permis de construire n'aurait dû être octroyé pour l'agrandissement de l'hôtel (cf. art. 19 al. 1 let. b et 22 al. 1 LAT, art. 104 al. 3 *in initio* LATC ainsi que la jurisprudence de la CDAP citée *supra* let. bb *in fine*). Il ne pourrait alors pas être question d'une perte d'exploitation consécutive à cet agrandissement qui soit sujette à indemnisation. Cela n'est toutefois pas prétendu en l'espèce, à raison. Un autre motif s'oppose à ce que les "conditions spéciales" puissent être qualifiées de "conditions fixées par le permis de construire" au sens de l'art. 128 al. 1 LATC, savoir qu'elles décrivaient une charge échappant à la sphère d'influence du destinataire du permis (ATF 123 II 337 précité consid. 7a; TF 1C_221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2; cf. *supra* let. bb *in medio*). Seules les autorités compétentes étaient en effet habilitées à réaliser la présélection prévue mais en aucun cas P._____ SA, *a fortiori* alors que le carrefour concerné était situé sur une route cantonale et à la frontière séparant trois communes (L._____, R._____ et [...]). La procédure requise pour un tel aménagement nécessitait ainsi la participation de nombreux intervenants sur plusieurs étapes. On peut à cet égard se référer aux considérations de la CDAP, telles qu'elles ressortent de l'arrêt AC.2005.0279 précité et qu'elles sont résumées ci-dessus (cf. *supra* let. bb *in fine*; cf. ég. le point suivant).

En conséquence de ce qui précède, P._____ SA pouvait exiger la délivrance d'un permis d'habiter au terme des travaux, indépendamment de la réalisation des "conditions spéciales". L'inaction qu'elle reproche à la défenderesse n'est pas la cause d'une quelconque perte d'exploitation (cf. *supra* consid. IV/d), de sorte que les conditions d'une responsabilité ne sont pas remplies à cet égard. L'expert architecte [...] est certes d'un avis différent, retenant que les conditions du permis de construire ne pouvaient être remplies qu'avec la réalisation de l'aménagement routier. La qualification et la validité du contenu d'une décision sont toutefois des questions de droit, qu'il incombe au juge de trancher et non à l'expert. Ce dernier ne s'est d'ailleurs pas penché sur la validité des "conditions spéciales" mais s'est fondé sur leur lettre, de sorte qu'on écartera son avis sur ces points, pour les motifs exposés ci-avant. Même d'ailleurs à suivre l'expert, on ne reconnaît pas une violation qualifiée de ses devoirs par la Municipalité, dans l'intégration de "conditions" dont le financement devait être accepté par le Conseil communal (cf. art. 4 al. 1 ch. 2, 3 et 12 LC, décrits *supra* let. cc *in fine*), mais que ce dernier a refusé. En particulier, la Municipalité ne s'est pas présentée dans sa décision comme compétente pour la réalisation de l'ouvrage. Il s'ensuit que le prononcé du permis de construire du 3 novembre 1998 n'est pas illicite (cf. *supra* consid. IV/c), ce qui exclut toute responsabilité de la défenderesse.

Ce qui précède exclut en outre le fait que les membres des copropriétés P._____ A et B aient pu empêcher l'ouverture de l'hôtel en invoquant les "conditions spéciales" du permis de construire.

ee) Quant à la convention du 20 novembre 1997 liant ces voisins et P._____ SA, elle imposait à cette dernière d'entreprendre les démarches permettant la réalisation d'une présélection (art. 1) et de prendre des mesures pour dissuader ses hôtes d'emprunter leurs parcelles (art. 2). Elle ne prévoyait en revanche pas que l'aménagement routier soit terminé pour permettre la réouverture de l'hôtel, de sorte qu'il est douteux qu'elle ait pu faire barrage à cette réouverture. Quoi qu'il en soit,

cet accord ne concernait pas la défenderesse et ne la liait en rien. Celle-ci ne saurait par conséquent se voir reprocher un quelconque acte illicite en raison de la violation éventuelle de cette convention.

ff) S'agissant enfin d'une possible violation du principe de la confiance (cf. *supra* let. cc), on rappellera que la Municipalité n'est compétente ni pour la planification routière (art. 13 al. 3 et 4 LRou, relatif aux plans communaux et cantonaux), ni pour approuver le financement des travaux subséquents (art. 4 al. 1 ch. 2, 3 et 12 LC). La CDAP a d'ailleurs rappelé la compétence du conseil municipal - respectivement du conseil général - en matière de financement des équipements routiers dans sa jurisprudence précitée (cf. arrêt AC.2005.0279 cité *supra* let. bb *in fine*). Ainsi, même si la Municipalité avait "promis" d'aménager le carrefour de T._____, elle n'aurait pas agi dans le cadre de ses compétences et la défenderesse n'était pas liée par cette "promesse", ce qui découle directement de la loi et que P._____ SA ne pouvait pas ignorer. Les conditions de la protection de la bonne foi ne sont ainsi pas réunies. Comme rappelé au point précédent, le carrefour est d'ailleurs situé sur une route cantonale, à la frontière séparant trois communes, de sorte qu'il était particulièrement évident que la Municipalité de la défenderesse ne pouvait pas valablement promettre seule la réalisation de l'ouvrage. Il ne ressort d'ailleurs rien d'autre du courrier de B._____ du 27 août 2001, dans lequel il a demandé aux "autorités compétentes, à savoir (réd. : la défenderesse) ainsi que la Commune de R._____ et le Service cantonal des routes" de l'informer de l'avancement du projet.

La demanderesse est ainsi mal fondée à se prévaloir de la protection de sa bonne foi.

b) La demanderesse n'invoque expressément aucune autre disposition en matière d'aménagement du territoire qui protégeait les intérêts économiques de P._____ SA. On examinera cependant d'office si une telle norme existe et, le cas échéant, si la défenderesse l'aurait violée par son inaction.

Les mesures d'aménagement du territoire ont nécessairement des effets sur la vie économique, sociale et culturelle; cela fait partie des buts poursuivis aux art. 1 al. 2 LAT et 3 LAT et n'en fait pas pour autant des mesures de politique économique (ATF 135 I 233 consid. 2.7).

La liberté économique, protégée par les art. 27 et 94 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101), protège en particulier le libre accès à une activité économique lucrative privée et son exercice (art. 27 al. 2 *in fine* Cst.) et impose en particulier à la Confédération et aux cantons, dans les limites de leurs compétences respectives, de veiller à créer un environnement favorable au secteur de l'économie privée (art. 94 al. 3 Cst.). Sous réserve du droit, soumis à certaines conditions, à faire un usage accru du domaine public, elle ne crée toutefois en principe aucun droit à des prestations positives de l'Etat (ATF 130 I 26 consid. 4.1 et les nombreux arrêts cités; Mahon, Droit constitutionnel Vol. II: Droits fondamentaux, 3^e éd., Bâle 2015, chap. 1.2 n. 4 pp 6 s.).

Dans l'art. 1 LAT, le législateur a indiqué quels buts la Confédération, les cantons et les communes devaient poursuivre lors de l'aménagement du territoire et dans le cadre de leurs autres tâches à incidence spatiale (Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Berne 2006, n. 1 ad art. 1 LAT). Ces buts ne constituent certes pas des normes de comportement sujettes à exécution, mais ont néanmoins force de droit et sont donc obligatoires pour les autorités de tous niveaux en charge des tâches de planification (ATF 112 la 65 consid. 4; Waldmann/Hänni, op. cit., n. 3 ad art. 1 LAT). Dans l'accomplissement de leurs tâches, elles doivent notamment tenir compte des éléments naturels ainsi que des besoins de la population et de l'économie (art. 1 al. 1, 3^e phrase LAT). Aux termes de l'ancien art. 1 al. 2 LAT, elles devaient par ailleurs soutenir, par des mesures d'aménagement, les efforts entrepris notamment aux fins de créer et de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques (let. b) et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie (let. c *in fine*; pour le droit

actuel cf. art. 1 al. 2 let. b^{bis}, c LAT). Ces dispositions concrétisent l'obligation de créer un environnement favorable à l'autonomie privée (art. 94 al. 3 Cst.) respectivement d'assurer l'égalité des chances et la solidarité entre les différentes régions du pays (Waldmann/Hänni, op. cit., n. 41 et 43 ad art. 1 LAT). Les mesures d'aménagement doivent en outre permettre de garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays (art. 1 al. 2 let. d LAT). Ce but concrétise l'obligation constitutionnelle de garantir l'approvisionnement du pays en biens et services de première nécessité afin de pouvoir faire face à une menace de guerre, à une autre manifestation de force ou à une grave pénurie à laquelle l'économie n'est pas en mesure de remédier par ses propres moyens (art. 102 al. 1 *in initio* Cst.). Les biens et services concernés comprennent les aliments, le matériel de soins et d'autres biens indispensables aux besoins quotidiens, de même que les matières consommables et premières nécessaires à l'agriculture, à l'industrie et au secteur manufacturier, voire aux approvisionneurs d'énergie, aux transports et communications (Waldmann/Hänni, op. cit., n. 48 ad art. 1 LAT).

Afin de concrétiser et de concilier les buts parfois contradictoires de l'art. 1 LAT, les autorités de planification disposent d'un pouvoir d'appréciation relativement étendu. L'art. 3 LAT – dans sa version en vigueur du 1^{er} juin 2003 au 1^{er} septembre 2007 – énumère ainsi divers principes régissant l'aménagement ayant des fonctions fondamentales de concrétisation, de rationalisation, de prévention des conflits, d'optimisation et de coordination (Waldmann/Hänni, op. cit., nn 1 s. ad art. 3 LAT). Cette disposition impose ainsi aux autorités chargées de l'aménagement du territoire de tenir compte de certains principes (al. 1), savoir en particulier d'aménager les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques selon les besoins de la population et leur étendue limitée, notamment en assurant les conditions dont dépend un approvisionnement suffisant en biens et services (al. 3 let. d). Il s'agit pour l'essentiel d'une concrétisation du but prévu à l'art. 1 al. 2 let. d LAT, ainsi qu'une extension du principe de mixité des zones d'habitations et d'activité économique (cf. art. 3 al. 3 let. a LAT). Finalement, l'art. 3 al. 3

let. d LAT doit également être relié à l'art. 1 al. 2 let. c LAT, selon lequel la vie économique doit être favorisée dans les différentes régions du pays et une décentralisation convenable doit être réalisée (Waldmann/Hänni, op. cit., n. 45 ad art. 3 LAT).

En droit cantonal vaudois, l'art. 1 LATC prévoit que l'aménagement du territoire tient compte notamment des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire et des impératifs posés par le développement régional, les structures urbaines et les besoins de l'économie (al. 3 *in initio*).

Au vu de ce qui précède, il paraît douteux que la demanderesse puisse déduire une responsabilité d'une éventuelle violation des dispositions détaillées ci-dessus, qui ne sont pas directement exécutoires. Cette question peut toutefois rester indécise, dès lors que ces dispositions ne protègent pas l'intérêt privé à exploiter un établissement hôtelier. En effet, dans la mesure où l'art. 1 al. 2 let. b LAT concrétise l'obligation constitutionnelle de créer un environnement favorable à l'économie privée (art. 94 al. 3 Cst.), cette disposition recouvre, sous l'angle de l'aménagement du territoire, les droits découlant de la liberté économique. Cette liberté ne donnant toutefois droit à aucune prestation positive de l'Etat, la demanderesse ne peut déduire aucun acte illicite d'une éventuelle violation de l'art. 1 al. 2 let. b LAT. Les buts poursuivis par l'art. 1 al. 2 let. c et d LAT, savoir la décentralisation de l'économie et l'approvisionnement du pays en biens et services de première nécessité, poursuivent quant à eux des intérêts généraux dont P. _____ SA ne pouvait déduire aucun intérêt particulier. La demanderesse n'est dès lors pas non plus fondée à se prévaloir de leur éventuelle violation. Comme exposé ci-avant, les principes d'aménagement de l'art. 3 LAT ne garantissent en outre pas une protection des activités économiques plus étendue que les buts de l'art. 1 LAT, mais concrétisent pour l'essentiel ces derniers, et la demanderesse ne peut rien en tirer non plus. Le droit cantonal ne protège quant à lui pas les intérêts économiques des privés d'une manière plus étendue que le droit fédéral (cf. art. 1 al. 3 *in initio*

LATC), de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner s'il peut fonder une responsabilité que le droit fédéral ne prévoit pas.

Aucune responsabilité de la défenderesse ne peut ainsi être déduite de la violation éventuelle des dispositions du droit de l'aménagement du territoire.

c) Dans la mesure où la demanderesse se plaint du fait que P._____ SA a été empêchée d'exploiter l'hôtel P._____, elle invoque par ailleurs, en substance, la violation de la liberté économique protégée par les art. 27 et 94 Cst. (pour le détail, cf. *supra* let. b *in initio*).

La demanderesse ne se prévaut en l'espèce pas d'un droit à l'usage accru du domaine public, mais à l'aménagement – par la commune défenderesse – d'une route. C'est toutefois à tort qu'elle prétend, sous l'angle de la liberté économique, à une prestation positive de la défenderesse, de sorte qu'on ne saurait reprocher à celle-ci une violation de cette liberté par un comportement purement passif (cf. *supra* consid. IV/c *in medio*). Aucune responsabilité ne peut ainsi être déduite de ce qui précède.

d) La demanderesse soutient encore que le retard pris pour l'aménagement du carrefour de T._____ est constitutif d'un déni de justice par la défenderesse, entraînant la responsabilité de cette dernière.

Comme exposé aux points précédents, la défenderesse ne s'est pas valablement engagée à réaliser l'ouvrage, de sorte que la question d'un éventuel retard dans l'accomplissement de cette tâche ne se pose pas. Quoi qu'il en soit, la demanderesse est mal fondée à invoquer le déni de justice à l'appui de ses prétentions, pour les motifs suivants.

Sous le libellé "garanties générales de procédure", l'art. 29 al. 1 Cst. prévoit que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. En tant que droit fondamental, l'art. 29 Cst.

garantit à l'individu partie à une procédure d'application du droit un droit au traitement équitable. Les garanties de procédure remplissent en outre une fonction liée à l'Etat de droit, l'activité d'un tel Etat ne se définissant pas uniquement par sa justesse matérielle, mais également par l'art et la manière dont l'Etat use de son autorité à l'encontre du citoyen (Waldmann, Basler Kommentar Bundesverfassung, Bâle 2015, n. 8 s. ad art. 29 Cst. et réf. cit.). En particulier, le principe de célérité au sens de l'art. 29 al. 1 *in fine* Cst. oblige les autorités saisies de conduire la procédure sans retard inutile (ATF 135 I 265 consid. 4.4 et les arrêts cités). Le caractère raisonnable de la durée d'une procédure se détermine en vertu du type de procédure et des circonstances concrètes du cas concerné (par exemple l'étendue et la complexité de l'état de fait allégué et des questions de droit à résoudre, l'importance de la procédure pour les parties, etc.; ATF 135 I 265 consid. 4.4 et réf. cit.). La sanction du dépassement du délai raisonnable ou adéquat consiste d'abord dans la constatation de la violation du principe de célérité, qui constitue une forme de réparation pour celui qui en est la victime. Cette constatation peut également jouer un rôle sur la répartition des frais et dépens dans l'optique d'une réparation morale (ATF 129 V 411 consid. 1.3 et réf. cit.). Dans certaines circonstances, si les conditions de la responsabilité civile de la Confédération ou des cantons pour acte illicite sont réalisées, le paiement de dommages-intérêts pour le retard à statuer peut être envisagé (ATF 130 I 312 consid. 5.3 et l'arrêt cité). En effet, le retard à statuer constitue un acte illicite, qui relève des autorités compétentes pour connaître des actions en responsabilité contre la Confédération ou les cantons (ATF 129 V 411 consid. 1.4 et réf. cit.; Waldmann, op. cit., n. 29 ad art. 29 Cst.).

Si le principe de célérité protégeait bien les droits procéduraux de P. _____ SA dans le cadre de l'aménagement du carrefour de T. _____, cette protection ne s'étendait pas à ses intérêts fondés sur le droit matériel. Elle ne protégeait en particulier pas son intérêt économique à exploiter l'hôtel au terme de la procédure. La jurisprudence précitée exige en effet que les conditions de la responsabilité de l'Etat soient remplies (cf. *supra* consid. IV) pour qu'existe un droit à l'indemnisation du

dommage dû au retard à statuer, ce qui implique notamment la violation d'une norme visant précisément à empêcher la survenance de ce dommage (cf. spéc. let. cc relative à l'illicéité). L'art. 29 al. 1 Cst., de nature purement procédurale, ne tend cependant pas à empêcher une perte d'exploitation au terme de la procédure telle que la demanderesse l'invoque, qui découle du droit matériel. Peu importe en effet, sous l'angle des garanties formelle de procédure, que celle-ci aboutisse matériellement à l'avantage de l'administré ou à son détriment. On ne saurait dès lors admettre, à l'aune d'une garantie de procédure, une prétention rejetée en vertu du droit matériel (cf. *supra* let. a-c).

Il s'ensuit que les prétentions de la demanderesse en responsabilité sont mal fondées à cet égard également.

e) Il ne ressort en outre pas de l'état de fait que la défenderesse aurait violé une autre norme de comportement protégeant les intérêts patrimoniaux de P._____ SA, respectivement de la demanderesse.

f) Par surabondance, et quel que soit le fondement invoqué par la demanderesse à l'appui de ses prétentions, il ne ressort pas de l'état de fait que la fermeture ou l'absence de réouverture de l'hôtel P._____ soit la conséquence de l'absence d'aménagement du carrefour de T._____.

En effet, le conseil d'administration de P._____ SA avait prévu le 17 août 2001 de rouvrir l'hôtel le 1^{er} février 2002, tout en relevant que le début des travaux d'aménagement du carrefour avait pris du retard et que ceux-ci ne débuteraient qu'au début du mois de septembre 2001. Lors d'une séance ultérieure du 12 mars 2002, les membres du conseil d'administration se sont posé la question d'une éventuelle réouverture et de la date de celle-ci, mais sans relier cette question à l'absence d'aménagement routier, les motifs discutés ayant trait au maintien de la valeur de l'hôtel en vue de sa vente. Il a alors été décidé de terminer les travaux d'agrandissement puis de rouvrir l'hôtel

selon un calendrier à établir, mais à nouveau sans que la question de l'aménagement routier ne soit évoquée ou débattue. Divers employés ont alors été engagés en vue de la réouverture, dont les entrées en fonction étaient réparties du 1^{er} juillet au 1^{er} septembre 2002. Lors d'une séance du 21 novembre 2002 réunissant les dirigeants et le propriétaire économique de P. _____ SA, le licenciement de neuf employés a été décidé. Ces licenciements ont eu lieu, mais leurs motifs ne sont pas établis, de sorte qu'on ne saurait retenir qu'ils sont dus à l'absence d'aménagement routier, ni *a fortiori* à des difficultés économiques en lien avec cette absence.

Rien dans ce qui précède ne permet ainsi de relier l'absence de réouverture de l'hôtel P. _____ au retard pris dans l'aménagement du carrefour de T. _____, ce qui exclut que la défenderesse réponde d'une quelconque perte d'exploitation.

g) Il s'ensuit que les conditions d'une responsabilité de la défenderesse ne sont pas remplies.

Cette réponse à la question préalable du 21 avril 2011 entraîne au surplus le rejet intégral des prétentions de la demanderesse.

VI. Obtenant intégralement gain de cause, la défenderesse a droit à de pleins dépens, à la charge de la demanderesse, qu'il convient d'arrêter à 95'582 fr. 60, savoir :

- a 40'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . son conseil;
- b 2'000 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 53'58 fr 60 en remboursement de son coupon de
2 . justice.

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

- I.** La défenderesse Commune de L._____ n'est pas responsable du dommage que soutient avoir subi la demanderesse C._____ SA.

- II.** Les conclusions prises par la demanderesse contre la défenderesse, selon demande du 7 juillet 2006, sont rejetées.

- III.** Les frais de justice sont arrêtés à 181'171 fr. 30 (cent huitante-et-un mille cent septante-et-un francs et trente centimes) pour la demanderesse et à 53'582 fr. 60 (cinquante-trois mille cinq cent huitante-deux francs et soixante centimes) pour la défenderesse.

- IV.** La demanderesse versera à la défenderesse le montant de 95'582 fr. 60 (nonante-cinq mille cinq cent huitante-deux francs et soixante centimes) à titre de dépens.

La présidente :

F. Byrde

Le greffier :

L. Cloux

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 30 décembre 2015, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

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

Le greffier :

L. Cloux