

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 septembre 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Kühnlein
Greffière : Mme Tille

Art. 91, 92 CO ; 254 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **K._____ SA**, à Chavannes-près-Renens, requérante, contre l'ordonnance rendue le 2 juin 2014 par la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois dans la cause divisant l'appelante d'avec **A._____ SA**, à Bioley-Orjulaz, intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance du 2 juin 2014, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois a rejeté la requête de consignation déposée par K._____ SA contre A._____ SA (I), arrêté à 150 fr. les frais judiciaires de la requérante (II), mis ceux-ci à sa charge (III), dit que la partie requérante versera à la partie intimée la somme de 1'500 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (IV), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré que la requête de consignation aux fins d'exécution formée par K._____ SA devait être rejetée dans la mesure où il n'y avait pas matière à restitution de l'acompte de 200'000 fr. prévu à l'art. 12 de l'acte de vente à terme-emption conclu le 21 mai 2008 avec Y._____ SA et Z._____ SA, dont les droits avaient ensuite été transférés à l'intimée A._____ SA. En effet, il était hautement improbable, compte tenu de tous les intérêts en jeu, que l'intimée ait laissé échoir le délai pour faire valoir son droit d'emption conformément à l'acte de vente précité, alors qu'une simple déclaration unilatérale suffisait à le prolonger. Dès lors, l'intimée ne se trouvait pas en demeure au sens de l'art. 91 CO (Code des obligations du 30 mars 2011, RS 220).

B. Par acte du 13 juin 2014, K._____ SA a formé appel contre cette ordonnance, concluant à sa réforme en ce sens que, en substance, la requête de consignation est admise et la consignation d'un montant de 100'000 fr. par K._____ SA en faveur de A._____ SA, à titre de restitution de la moitié de l'acompte versé selon acte de vente à terme à emption du 21 mai 2008 est ordonnée, en mains du Juge de paix du district de l'Ouest lausannois ou de tout autre office de consignation à désigner par le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, A._____ SA étant condamnée aux dépens. A titre subsidiaire, l'appelante a conclu à ce

que l'appel soit converti en recours stricto sensu pour le cas où il serait déclaré irrecevable.

L'intimée s'est déterminée par acte du 21 juillet 2014 et a conclu, avec dépens, au rejet de l'appel. Elle a en outre produit un onglet de pièces et requis l'audition des témoins X. _____ et I. _____.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier:

1. Par acte de vente à terme - emption du 21 mai 2008 (ci-après : l'acte de vente), instrumenté par le notaire [...], à Lausanne, la requérante K. _____ SA a vendu à Z. _____ SA et Y. _____ SA la parcelle n° [...] de la Commune d'[...] pour le prix de 7'000'000 fr., montant à verser sous la forme d'un acompte de 200'000 fr. dans les dix jours suivant l'échéance accordée à la venderesse pour valoir son dédit sur le compte de l'Association des notaires vaudois, le solde de 6'800'000 fr. étant à verser le jour de la signature de la réquisition de transfert.

Sous chiffre 12 intitulé « Conditions cumulatives », le contrat prévoyait ce qui suit :

« La présente vente à terme est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

a) entrée en vigueur et exécutoire du plan partiel d'affectation classant la totalité de la surface de la parcelle susdésignée en zone de construction majoritairement de logements.

Les acquéreurs s'engagent à exécuter avec la diligence requise par la pratique toutes les opérations de leur ressort pour que le plan partiel d'affectation soit déposé le plus rapidement possible. Cette clause constitue un élément essentiel du contrat.

Tous les coûts et frais relatifs à l'adoption du plan partiel d'affectation seront à la charge des acquéreurs, pour la part afférant à la parcelle objet des présentes.

Si ce plan partiel d'affectation n'était pas en vigueur et exécutoire au trente et un juillet deux mille treize, le présent acte sera annulé et les parties déliées de toutes obligations réciproques. La moitié de l'acompte sera restitué par la venderesse, sans intérêts, avant le trente et un août deux mille treize. L'autre moitié de l'acompte sera abandonnée par les acquéreurs à la venderesse.

Toutefois, les acquéreurs pourront demander la prolongation du délai susmentionné jusqu'au trente et un juillet deux mille dix-sept de manière unilatérale.

b) obtention par les acquéreurs d'un permis de construire plusieurs habitations collectives, définitif et exécutoire, tous délais de recours échus, y compris au Tribunal fédéral. Les acquéreurs s'engagent à présenter dans les quatre mois dès l'entrée en vigueur du plan partiel d'affectation, un dossier de mise à l'enquête conforme aux nouvelles dispositions du plan partiel d'affectation, aux dispositions réglementaires dans la Commune de [...] et aux dispositions de la législation sur la police des constructions.

La venderesse donne procuration aux acquéreurs pour signer tous plans et documents nécessaires à l'adoption du plan partiel d'affectation et à la mise à l'enquête, dont les frais seront à charge des acquéreurs. La venderesse autorise les acquéreurs à effectuer tout sondage sur le bien-fonds vendu, moyennant la remise des lieux en état aux frais des acquéreurs.

Hormis cette clause résolutoire, la présente vente est conclue ferme de part et d'autre, sous réserve du dédit ci-après. »

2. Le 2 mai 2012, Z._____ SA et Y._____ SA ont cédé à l'intimée A._____ SA leurs droits liés à l'acte de vente.

3. Par lettre recommandée du 26 août 2013, la requérante a informé l'intimée qu'elle allait lui rendre la somme de 100'000 fr. correspondant à la moitié de l'acompte, dès lors que le plan partiel d'affectation n'était pas entré en vigueur et qu'aucune demande de prolongation au sens de l'art. 12 let. a de l'acte de vente ne lui avait été notifiée.

L'intimée lui a répondu par lettre du 4 septembre 2013, sous la plume de X._____, administrateur de la fiduciaire du même nom. Celui-ci s'est dit très étonné de la lettre du 26 août 2013, dès lors qu'il lui avait adressé, le 22 juillet 2013, sous pli simple, une demande de prolongation au 31 juillet 2017 du droit d'emption prévu dans l'acte de vente. X._____ précisait que, « à toutes fins utiles », une copie de la lettre du 22 juillet 2013 était annexée.

Le 12 septembre 2013, la requérante a accusé bonne réception de la lettre du 4 septembre 2013, mais a indiqué qu'aucune annexe n'y était jointe.

Le lendemain, un collaborateur de la fiduciaire a répondu à la requérante que X._____ lui transmettrait l'annexe promise après son retour de vacances, le 26 septembre 2013.

Le 27 septembre 2013, X._____ a transmis à la requérante la copie de sa lettre du 22 juillet 2013, dans laquelle il déclarait représenter A._____ SA et faire valoir, dans le cadre du droit d'emption sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...], la prolongation unilatérale du droit d'emption au 31 juillet 2017.

Par lettre recommandée du 17 octobre 2013 adressée à l'intimée, la requérante a maintenu qu'elle n'avait pas reçu de demande de prolongation du droit d'emption en temps utile, et a requis qu'elle lui communique son numéro de compte pour la rétrocession de la moitié de l'acompte d'ici au 1^{er} novembre 2013, à défaut de quoi elle consignerait la somme pour valoir paiement.

Le 29 octobre 2013, sous la plume de son conseil, l'intimée a maintenu qu'elle avait demandé en temps utile la prolongation du délai fixé à l'art. 12 let. a de l'acte de vente.

La requérante lui a répondu le 12 décembre 2013 qu'elle maintenait sa position et allait consigner le montant de 100'000 francs.

4. Par requête du 16 décembre 2013 adressée à la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois, la requérante a conclu à la désignation de l'office de consignation pour le dépôt de la somme de 100'000 fr. par elle-même en faveur d'A._____ SA, pour la restitution de la moitié de l'acompte convenu dans l'acte de vente du 21 mai 2008.

L'intimée s'est déterminée le 22 avril 2014, concluant au rejet de la requête. Elle a produit un bordereau de pièces comprenant notamment, sous pièce 102, une lettre du 22 juillet 2013 adressée par la fiduciaire X._____ à la requérante.

5. Le 22 avril 2014, l'intimée s'est adressée par lettre recommandée à la requérante, déclarant qu'elle exerçait son droit d'emption dès lors que le processus d'obtention du plan partiel d'affectation arrivait prochainement à son terme, le prix devant être fixé à 7'388'890 francs.

Le même jour, l'intimée a requis du notaire [...] la convocation des parties en vue de signer la réquisition de transfert de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] en sa faveur.

6. Le 22 mai 2014, la requérante s'est déterminée dans la procédure ouverte auprès de la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois et a maintenu sa requête de consignation.

7. Par lettre du 27 mai 2014 adressée aux parties, le notaire [...] a fixé au 9 juillet 2014 l'exécution de la vente à terme de la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. Il invitait en même temps le cessionnaire à verser pour cette date sur le compte « fonds clients » de l'Association des notaires vaudois le prix de vente ainsi qu'un montant correspondant au 3,3 % du prix d'achat afin de garantir le paiement des droits de mutation.

Par lettre du 7 juillet 2014, la requérante a invité le notaire [...] à constater, lors de la séance du 9 juillet 2014, la production d'un permis de construire de plusieurs habitations collectives, définitif et exécutoire, tout délai de recours échu, conformément à la condition cumulative posée à l'art. 12 let. b de l'acte de vente.

Le 8 juillet 2014, l'intimée s'est déterminée sur la lettre de la requérante en les termes suivants :

« En réponse à votre fax du 7 ct à Me [...] ma cliente rappelle que les conditions prévues par l'article 12 de la vente à terme-emption du 21 mai 2008 ont pour but exclusif de protéger l'acquéreur.

Dans la mesure où ce dernier a requis le transfert de propriété, le fait que les conditions ne soient pas réalisées à ce jour est sans incidence sur l'obligation du vendeur de signer l'acte de transfert.

Me [...] reçoit copie de la présente. »

Le 15 juillet 2014, le notaire [...] a établi un constat, enregistré sous minute n° 2'743.-, en présence de la requérante, représentée par ses administrateurs [...] et [...], et de l'intimée, représentée par son directeur [...] muni d'une procuration de l'administrateur-président [...], et assistée de son conseil. Le notaire y constatait ce qui suit :

- « 1) La somme de sept millions trois cent huitante-huit mille huit cent nonante de francs (CHF 7'388'890.-) correspondant au prix de vente de la parcelle [...] de [...] compte tenu d'un CUS de 1.3 et de l'affectation en logements de septante pour cent (70%) des surfaces a été virée au crédit du compte de consignation dont l'Association des notaires vaudois est titulaire auprès de la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne, ainsi qu'un montant correspondant au trois virgule trois pour cent (3,3 %) de la somme susmentionnée en garantie du paiement des droits de mutation.
- 2) Les acquéreurs étaient par conséquent, prêts à signer la réquisition de transfert de la parcelle susmentionnée préparée par le notaire soussigné en exécution des engagements pris en vertu des actes rappelés ci dessus sous les chiffres 1 et 2 de l'exposé préliminaire.
- 3) Les vendeurs ont considéré que les conditions mentionnées dans l'acte du 21 mai 2008 n'étaient pas toutes réalisées et ont en conséquence refusé de signer la réquisition de transfert. »

En droit :

1. a) L'ordonnance querellée a été rendue dans le cadre d'une procédure de consignation, laquelle relève de la juridiction gracieuse (Piotet, note ad CREC I 4 janvier 2007/33, JT 2007 III 78, spéc. p. 80; Loertscher, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Bâle 2012, n. 7 ad art. 92 CO). Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (CPC, RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, régit, selon son art. 1^{er} let. b, les décisions judiciaires de la juridiction gracieuse. En vertu de cette disposition, le CPC est en principe applicable si le droit fédéral prévoit directement la saisine du juge en matière gracieuse (ATF 139 III 225 ; Piotet, La nouvelle délimitation entre règles fédérales et cantonales de procédure civile ou l'art. 1 CPC pied d'argile du géant, n. 57, p. 18, in Procédure civile suisse: les grands thèmes pour le praticien, Neuchâtel 2010; Gasser, in Brunner/Gasser/Schwander (édit.),

Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, Zurich/St-Gall 2011, n. 36 ad art. 1 CPC).

En l'espèce, il s'agit d'un cas de consignation en relation avec la demeure du créancier, en application de l'art. 92 CO, lequel prévoit expressément la compétence du juge. Dès lors que la saisine du juge est prévue par le droit fédéral et que la consignation relève de la matière civile, la procédure y relative est soumise au CPC (cf. art. 19 et 250 let. a ch. 3 CPC; Berger, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, Band I, Berne 2012, n. 35 ad art. 1 CPC; Haldy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 12 ad art. 1 CPC), qui régit également les voies de droit.

On précisera que la consignation prévue par l'art. 92 CO en cas de demeure du créancier n'est ainsi pas régie par l'art. 165 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02), celui-ci étant réservé aux hypothèses de consignation judiciaire pour lesquelles le droit fédéral prévoit la compétence d'une autorité (p. ex. art. 259g CO; en ce sens, Exposé des motifs relatif à la réforme de la juridiction civile — Codex 2010 volet "procédure civile", mai 2009, n. 187, p. 81).

b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Tel est le cas en l'espèce, l'appelante ayant requis en première instance la consignation d'un montant de 100'000 francs.

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les dix jours (art. 250 let. a ch. 3 et 314 al. 1 CPC) à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

b) Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 c. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 c. 3.1, SJ 2013 I 311; JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

En l'espèce, les pièces produites par l'intimée ne figurent pas au dossier de première instance et sont toutes postérieures à la décision entreprise. Elles sont dès lors recevables.

c) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits

nouveaux (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (cf. ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6).

En l'espèce, l'intimée requiert l'audition de deux témoins, à savoir X._____, de la fiduciaire du même nom, ainsi que I._____, secrétaire au service de la fiduciaire précitée, pour établir l'envoi de la lettre prolongeant le droit d'emption. La Cour de céans est convaincue que le moyen de preuve offert n'est pas de nature à fournir la preuve attendue, car les témoignages en question ne pourraient être appréciés qu'avec la plus grande retenue. Quoiqu'il en soit, il ne ressort pas du dossier que le premier juge aurait refusé d'administrer cette preuve. Il n'y a dès lors pas lieu de donner suite à ces réquisitions.

3. a/aa) La consignation est l'opération par laquelle une personne, le consignat, agissant individuellement, remet une chose mobilière à une autre personne, le consignataire, en faveur d'un tiers, le bénéficiaire, le consignataire s'engageant à la conserver, puis à la remettre, le moment venu, à un bénéficiaire désigné par la loi, par une autorité judiciaire ou encore par le consignat lui-même. Il s'agit d'une forme particulière du dépôt. La consignation peut revêtir trois fonctions, qui trouvent leur fondement dans la loi ou dans une décision de l'autorité compétente: la consignation tenant lieu d'exécution (I), la consignation conservatoire (II) ou la consignation à titre de garantie ou de sûreté (III) (Barbey, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Bâle 2012,

n. 6 ad art. 480 CO; Tercier/Favre/Couchepin, Les contrats spéciaux, 4^e éd., Zurich 2009, nn. 6619 ss, pp. 1000-1002).

Dans la consignation à titre d'exécution - en cas de demeure du créancier (art. 92 CO) notamment -, le débiteur, en remettant la chose à un tiers, est réputé exécuter son obligation et échappe aux conséquences de l'inexécution. Dans la consignation conservatoire, la chose est déposée dans l'intérêt d'un tiers. Le but est de préserver l'objet d'atteintes de la part du possesseur immédiat, ainsi que de tout danger de perte ou de destruction au préjudice de l'ayant droit. Enfin, la consignation à titre de garantie ou de sûreté est un dépôt ordinaire, mais effectué auprès d'un tiers, afin de garantir un créancier. Dans ce cas, le dépositaire ne peut restituer la chose que selon les termes de l'accord; celui-ci peut prévoir qu'il la restituera au déposant, mais avec l'accord du bénéficiaire, ou bien au bénéficiaire avec l'accord du déposant ou, à son défaut, la confirmation par un juge (Tercier/Favre/Couchepin, op. cit., nn. 6624-6627, pp. 1002 s.; JT 2007 III 78 c. 2b). A la différence du dépôt à titre de sûretés, le dépôt à titre d'exécution libère le débiteur. Le dépôt équivaut dans ce cas à l'exécution. L'extinction de l'obligation entraîne également l'extinction de tous les droits accessoires. Le débiteur ne peut alors plus reprendre la chose déposée et il n'est pas nécessaire que le créancier émette une déclaration d'acceptation (ATF 135 III 31 c. 2.2.2, JT 2010 II 133 ; CACI 18 mars 2013/160 c. 4.b/aa).

bb) Aux termes de l'art. 91 CO, le créancier est en demeure lorsqu'il refuse sans motif légitime d'accepter la prestation qui lui est régulièrement offerte, ou d'accomplir les actes préparatoires qui lui incombent et sans lesquels le débiteur ne peut exécuter son obligation.

En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties que l'appelante requiert la consignation à des fins d'exécution et que les art. 91 ss CO sont applicables, l'intimée créancière refusant d'accepter la prestation qui lui est offerte. Seule est litigieuse en appel la question de savoir si cette prestation est due à l'intimée.

b/aa) L'appelante reproche au premier juge d'avoir tenu pour « hautement improbable, compte tenu de tous les intérêts en jeu, que l'intimée ait laissé échoir le délai pour demander la prolongation de l'acte de vente ».

La charge de la preuve d'un fait négatif, soit en l'espèce l'absence de demande de prolongation de l'acte de vente, doit amener à charge de l'autre partie une incombance à démontrer le fait positif contraire. A défaut de satisfaire à cette incombance, la partie adverse ne peut plus invoquer la charge de la preuve qui pesait sur le demandeur à l'action (D. Piotet, Commentaire romand du Code civil I, Bâle 2010, n. 53 ad art. 8 CC et réf citées).

bb) Selon l'art. 254 CPC, applicable à la procédure sommaire, la preuve est rapportée par titres (al. 1), d'autres moyens étant admissibles (al. 2) lorsque leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (let. a), le but de la procédure l'exige (let. b) ou lorsque le tribunal établit les faits d'office (let. c). Dans un arrêt du 17 août 2012 (ATF 138 III 636, SJ 2013 I 45), le Tribunal fédéral a considéré qu'en procédure sommaire, il fallait examiner en fonction de la procédure applicable si les autres moyens de preuve que la preuve par titres devaient être exceptionnellement admis. Il a retenu que l'article 254 CPC était une disposition générale s'appliquant à « des procédures sommaires de types différents » (cf. art. 248 CPC), la nature de chacune de celles-ci devant être prise en considération lorsqu'il s'agit de déterminer quels autres modes de preuves sont admissibles. Ainsi, les moyens de preuve peuvent être limités à ceux qui sont immédiatement disponibles dans les causes soumises à la procédure sommaire au sens propre, à savoir lorsque les faits doivent être simplement rendus vraisemblables et que le juge examine sommairement le bien-fondé juridique de la prétention et qu'il rend une décision provisoire, ne réglant pas définitivement la situation juridique des parties et ne revêtant pas l'autorité de la chose jugée (cf. ATF 127 III 474). Une telle limitation est admissible puisque les preuves qui ne sont pas admises pourront toutes être administrées ultérieurement dans le procès ordinaire.

c) En l'espèce, comme admis par le premier juge, la procédure de consignation, qui relève de la juridiction gracieuse, est une procédure sommaire (art. 248 let. e CPC) et le juge doit examiner le bien-fondé juridique de la prétention sans régler définitivement la situation entre les parties, les faits devant seulement être rendus vraisemblables.

Il n'est pas contesté que la condition prévue à l'art. 12 let. a al. 4 de l'acte de vente à terme-emption du 21 mai 2008 ne s'est pas réalisée et qu'il n'existait pas, au 31 juillet 2013, un plan partiel d'affectation en vigueur et exécutoire classant la totalité de la surface de la parcelle objet de la vente à terme en zone de construction majoritairement de logements. Seule est litigieuse la question de savoir si, par la production de la pièce 102, l'intimée a rendu vraisemblable avoir adressé à l'appelante le 22 juillet 2013 un courrier par lequel elle demandait la prolongation de délai, dès lors que cette preuve lui incombait en vertu des principes exposés ci-dessus. A cet égard, on ne saurait suivre le raisonnement du premier juge selon lequel il est hautement vraisemblable que la partie intimée a respecté cette incombance car on ne laisse pas échoir un délai qu'une simple déclaration suffit à prolonger lorsque les enjeux sont aussi importants. Bien au contraire, comme le plaide l'appelante, lorsque les enjeux sont importants, on ne requiert pas la prolongation d'un délai sous pli simple. Il apparaît davantage plausible que le délai au 31 juillet 2013, figurant en toutes lettres dans une clause dense d'un contrat ayant été conclu cinq ans plus tôt par d'autres parties, ait été omis. A cela s'ajoute qu'il est pour le moins surprenant que la lettre que l'intimée allègue avoir adressé le 22 juillet 2013 non seulement n'ait pas été annexée au courrier subséquent du 4 septembre 2013 comme annoncé mais en plus qu'il n'ait pas été possible de l'adresser à l'appelante à la suite de sa demande du 4 septembre 2013 sans attendre le retour de X. _____ le 26 septembre 2014. Ainsi, au stade de la vraisemblance, il y a lieu de retenir que l'intimée n'a pas réussi à apporter la preuve d'avoir requis dans les délais la prolongation de l'acte de vente à terme.

4. a) En définitive, l'appel doit être admis et la décision réformée en ce sens que la consignation est ordonnée.

La consignation peut être opérée notamment auprès d'une banque (Loertscher, op. cit., n. 9 ad art. 92 CO). En l'espèce, il y a lieu de consigner le montant de 100'000 fr. en faveur d'A. _____ SA auprès de la Banque cantonale vaudoise, laquelle recevra dès lors copie du présent arrêt.

Les frais judiciaires de première instance, dont la quotité de 150 fr. peut être confirmée, seront mis à la charge de l'intimée A. _____ SA.

Celle-ci versera en outre à la requérante K._____ SA un montant de 1'500 fr. à titre de remboursement de son mandataire professionnel.

b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 74 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5] par analogie), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante a par ailleurs droit à des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 12 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), à charge de l'intimée.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme suit :

- I. admet la requête déposée le 16 décembre 2013 par K._____ SA contre A._____ SA ;
- II. autorise la consignation de 100'000 fr. (cent mille francs) par K._____ SA en faveur d'A._____ SA ;
- III. dit que la consignation sera opérée en mains de la Banque cantonale vaudoise ;
- IV. arrête à 150 fr. (cent cinquante francs) les frais judiciaires de la partie intimée ;

V. dit que la partie intimée A. _____ SA versera à la partie requérante K. _____ SA la somme de 1'650 fr. (mille six cent cinquante francs) soit 150 fr. (cent cinquante francs) en remboursement de son avance de frais et 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de défraiement de son représentant professionnel.

VI. Rejette toutes autres ou plus amples conclusions.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs) et mis à la charge de l'intimée.

IV. L'intimée A. _____ SA versera à l'appelante K. _____ SA le montant de 3'500 fr. (trois mille cinq cents francs) à titre de dépens et de remboursement d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 9 septembre 2014

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

La greffière :

Du

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

- Me Luc Pittet (pour K. _____ SA),
- Me François Logoz (pour A. _____ SA),
- Banque cantonale vaudoise.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Mme la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois.

La greffière :